



تحديد مقترحات لحل مشكلة السكن العشوائي

دراسة تحليلية لمدينة بغداد للفترة من 2003-2008

م. رئيس مهندسين حيدر رزاق محمد الشَّير

أ. د. جمال باقر مطلق

الجامعة التكنولوجية / قسم هندسة البناء والانشاءات

جامعة بغداد / مركز التخطيط الحضري والاقليمي

Alhasan_h@yahoo.com

المستخلص

تهدف الدراسة الموسومة بـ : " تحديد مقترحات لحل مشكلة السكن العشوائي لمدينة بغداد " إلى تحديد مناطق السكن العشوائي ، ودراسة علمية لظاهرة (السكن العشوائي) لمدينة بغداد ، ويأتي إعدادها في إطار تحديد مفهوم (المناطق العشوائية) والعوامل المختلفة التي أدت إلى نشأتها وتوزيعها ، ثم إبراز أهم مشكلات تلك المناطق والنتائج الناجمة عنها . يتحدد المجال الزمني لدراسة السكن العشوائي للمدة ما بين عامي (2003 - 2008 م) ، ولـ (14) بلدية تمثل التصميم الأساسي لمدينة بغداد التي شهدت تزايد وانتشار هذه الظاهرة خلال المدة المذكورة . كما تطرق البحث إلى محلات محددة لمعرفة ما آلت إليه هذه المحلات بعد العام 2008 وحتى العام 2010، وأثبتت الدراسة وجود العديد من المشكلات التي تعانيها مدينة بغداد بسبب المناطق العشوائية، ولأجل إيجاد الحلول المناسبة تم استبيان آراء مجموعة من المعنيين في الجهات التنفيذية، وأصحاب الرأي من المخططين . إن النتيجة التي تم التوصل إليها هو انه هنالك اتفاق شبه عام على عدم القبول بالمناطق العشوائية كواقع حال كونها تخل بالجوانب الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية للمدينة خصوصا في مناطق مركز المدينة والمنطقة الداخلية ، وقبولها من قبل نسبة من أصحاب الرأي في المنطقة الخارجية فقط من المدينة وضمن معالجات محددة تطرق إليها البحث . توصلت الدراسة الى مجموعة من الاستنتاجات والتوصيات التي يؤمل أن تسهم في معالجة المشكلة من جهة، ومنع ظهورها وتزايدها من جهة أخرى ، أملا في الاستفادة منها في أي عملية تخطيطية مستقبلية تخص هذه الظاهرة .

Proff. Jamal B. Motlak

HaidarRazak Mohammed

Determine Suggestions to solve Informal Housing problems

Case study; Baghdad city

Alhasan_h@yahoo.com

Abstract

The study named " Determine Suggestions to solve Informal Housing problems" is aimed to determine Informal Housing regions and scientific study for the phenomenon in Baghdad, This study is prepared within the framework of defining the concept of informal regions and the difference factors that led to its beginning and distribution, Then highlight the most important Issues and results of these regions.

The time interval for the study is between (2003) to (2008) in (14) municipalities which represent the main design of Baghdad city, which witness the increased and spread of this phenomenon for the above interval.





Also the study extends to some Neighbourhoods Unit in order to find out the increasing amount in Informal housing after 2008 to 2010.

The study proved the presence of many problems that Baghdad city suffering, because of Informal housing, and in order to find the suitable solutions via questionnaire of concerned opinion of executive authorities and the planners opinion makers.

The study results are that there is semi general agreement for refusing the Informal housing as it is, because this phenomenon is make defeat in social and economical sides and the town scape for the city, especially in Baghdad center and the interior, and the excepting of this phenomenon from some opinion makers in external regions of the city by suitable approach that the study deals with .

This study then makes some conclusions and recommendations that hopefully will contribute to addressing the problem on one side and prevent its appearance and increasing on the other side, hoping to take advantage from it, in any future planning process concerning this phenomenon.

1- المقدمة :

تواجه مدينة بغداد العديد من المشكلات الحضرية لكونها تضم أكبر تجمع للسكان الحضر مقارنة بالمحافظات العراقية الأخرى، ويعود السبب في ذلك إلى كونها العاصمة وتتركز فيها مختلف الفعاليات الصناعية والتجارية والإدارية والثقافية والتعليمية. إن من المشكلات المهمة التي تعانيها مدينة بغداد هي الفجوة بين عدد الأسر، وما هو معروض من وحدات سكنية وقد أكدت على ذلك اغلب الدراسات والمخططات الأساسية.

ووفقاً لتقارير الأمم المتحدة، فإن أزمة الفقر كانت موجودة أساساً من قبل مجموعات سكانية قدمت إلى هذه المدن أما هجرة من الريف أو هرباً من حروب أو نزوحاً من وضع غير مستقر، ولا تشذ العاصمة بغداد عن بقية مدن العالم من حيث وجود هذه الأزمة، والملفت للنظر: إن المناطق العشوائية بدأت تتولد وتتسع في محيط المدينة وداخلها مقابل غياب القانون، حيث بدأ توسعها بشكل عشوائي داخل المخطط الأساسي للعاصمة.

إن هذه البؤر داخل المخطط الأساسي تلفت نظر أي إنسان سواء أكان مخططاً أم غير مخطط، وهذا التجاوز يتسم بنوع من التحدي، وهذا ما لوحظ في بعض مناطق التجاوز، وإن هذه التجاوزات وقعت معظمها على أراضي تعود ملكيتها للدولة .

تم اختيار مشكلة السكن العشوائي بغية الوصول إلى حلول لهذه المشكلة وعلى مستويين :

الأول : إيجاد الحلول لكل مناطق السكن العشوائي القائمة.

الأخر: الحد من نمو المناطق العشوائية مستقبلاً .

إن واقع وأوضاع مدينة بغداد يحتم الإسراع بعملية التنمية الشاملة، وإن تكون هذه التنمية متوازنة ومنسقة، وأن تشمل بصورة خاصة هذه المناطق التي تضم عدد غير قليل من السكان لهم الحق بالعيش في بيئة سليمة، وسكن لائق، وإيجاد الحلول المناسبة والمقبولة لهذه الشريحة من المجتمع.

إن نمو هذه المناطق بواقعها السيئ سيعرض البيئة الحضرية إلى مخاطر حقيقية: كالتلوث، وانتشار الأمراض، والفساد الخلقي، والجريمة، فهي قد تكون ملجأً للصوم ومخربين وهذا سيهدد بدورة بقاء البيئة الحضرية، لأنه سيحدث دماراً من الصعب إصلاحه، وسيؤثر من ثم وبشكل سلبي في سكان الحضر جميعاً لذا من الضروري البحث في جذور هذه المشكلة والبدء بعلاجها .

مشكلة البحث :- تزايد وانتشار ظاهرة (السكن العشوائي) ضمن المخطط الأساسي لمدينة بغداد, وما يترتب عليه من تأثيرات في تقديم الخدمات في المدينة ووقوفها عائقاً قبالة التطوير إلى جانب ما تسببه من إخلال بالتوازن الاجتماعي والاقتصادي للمدينة.

هدف البحث :- إيجاد الحلول لمناطق السكن العشوائي والحد من نموها مستقبلاً

فرضية البحث :- فهم أسباب تنامي (ظاهرة السكن العشوائي) طريق للسيطرة على هذا النوع من السكن.

منهجية البحث :- المنهج التحليلي الوصفي لمناطق السكن العشوائي, واستخدام إستمارة الاستبانة للتعرف إلى آراء المخططين والمعنيين بشأن حل المشكلة .

2- مفهوم ظاهرة (السكن العشوائي) :

تعددت المصطلحات لتوصيف ظاهرة (السكن العشوائي) , فأطلق عليها عدة مسميات : كالتجمعات غير الرسمية , والتجمعات غير القانونية , وسميت بـ (مدن الصفيح , والمدن غير النظامية , والسكن أقرمي , ومدن الأكوخ , وغيرها) , كما اختلف مفهوم (مناطق السكن العشوائي) من مكان إلى آخر وذلك حسب اوضاع كل مجتمع ومستويات المعيشة والقيم والنظم الاجتماعية السائدة به. فالبعض يرى العشوائيات على انها مناطق تنشأ غير مخططة عمرانيا , ومحرومة من الخدمات والمرافق الأساسية (وزارة الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية المصرية, الهيئة العامة للتخطيط العمراني , 1993, ص2) , في حين يرى البعض المناطق العشوائية على إنها مناطق فقيرة ومزدحمة (slums) , وذلك بصرف النظر عن كونها التزمت بقوانين الدولة من عدمه (عيد محمد عبد السميع, 2004, ص2), ويذهب الكثير ممن تعرضوا لدراسة ظاهرة (السكن العشوائي) إلى عدها ممثلة لظاهرة (الإسكان غير الرسمي) الذي ينشأ أساساً نتيجة اغتصاب أراضي الدولة , وإقامة مباني سكنية عليها وهي تقع في الغالب على أطراف المدن , كما يقصد بـ (الاسكان العشوائي) تلك المساكن التي أقيمت على مساحات شاسعة من المناطق الزراعية على وفق تقسيمات غير معتمدة , وبدون ترخيص , وهي مناطق تفقر أساساً إلى الخدمات والمرافق الأساسية (الكردي محمود , 2002, ص7) , وبصفة عامة , فان تعبير المناطق العشوائية هو احد المسميات التي تطلق على عملية بناء المساكن , وبصورة غير قانونية , والتي ظهرت كنتيجة حتمية للنمو الحضري السريع بمدنه معظم دول العالم النامي, رغم تعدد المسميات إلا إنها تشترك جميعها بعامل واحد , وهو: إن عمليات البناء والتطوير تتم بواسطة الأسرة , والاعتماد أساساً على الجهود الذاتية(ضيف محمد أيمن عبد المجيد, 2001, ص 6 و7) .

وحسب الأنظمة العمرانية الحديثة في عالمنا المعاصر عدت المناطق الخاضعة لقوانين التنظيم مناطق رسمية منظمة , أما ما كان خلاف ذلك , يقام في بناء على أراض خارج حدود التنظيم , ولا يلتزم بأحكام تنظيمية سواء أكان حضري أم ريفي, فيعد عشوائي أو غير رسمي(وهذا ما تؤكدته القوانين العربية ذات الشأن كقانون التخطيط العمراني المصري لعام 1982).

وبالرغم من إن هذه التجمعات لم تخضع لمخططات تنظيمية , إلا أن الكثير من المفكرين والباحثين في هذا المجال لم يطلقوا عليها صفة العشوائية , بل لجأ بعضهم إلى تسميتها (البيئة المرتبة وليس المنظمة) (اكبر, 1992, ص109) , لان ساكنيها يدركون تماماً طبيعة تجمعهم وبيئتهم في الوقت الذي يعده الغريب غير مفهوم ومشتت وغير منظم.

وهناك تجمعات حديثة ظهرت نتيجة لهجرة الناس من بلدانهم إلى مناطق بعيدة عن تجمعاتهم الأصلية مما يؤدي إلى ظهور مناطق محددة على شكل تجمعات ومناطق عشوائية ليس لها محددات رسمية أو تنظيمية, وان هنالك تجمعات تنشأ نتيجة للانتقال من المناطق الريفية إلى المدن ذات الطابع المعقد بالمقارنة مع الطبيعة الريفية البسيطة , ويعاني هؤلاء صعوبة الانسجام خاصة فيما يتعلق بالعادات والتقاليد الاجتماعية , فقد يدفع ذلك الكثير من هؤلاء إلى السكن خارج نطاق التجمعات الحضرية الكبيرة , وكل هذا أدى إلى ظهور أنواع متعددة من المناطق العشوائية فضلاً عن أماكن وجودها , فمنها : ما يقع ضمن حدود التصميم الأساسي للمدن , ومنها : ما يقع في الأطراف والأخر يقع خارج حدودها(سعيد, 1982, ص31).

وللعشوائيات تعريفات كثيرة ومفاهيم متعددة تنصب حول إنها مناطق نشأت في غياب القانون ، وبعيدا عن التخطيط العام ، وأحيانا كثيرة تعديا على أملاك الدولة ، وهي مناطق محرومة من المرافق الأساسية والخدمات ، لذلك فهي تفرز العديد من المشكلات التي تترك المجتمع ، وتؤثر سلبا في أمنه وأمانه ، حيث ينتشر بين سكانها الفقر والبطالة والجريمة وغيرها من المشكلات الأخرى التي تؤثر في المنطقة نفسها وما بجاورها ، ومن التعاريف على سبيل الذكر لا الحصر :

● يُعرف المعهد العربي لإنماء المدن (الأحياء العشوائية) على إنها المناطق التي أقيمت مساكنها بدون ترخيص ، وفي أراضي تملكها الدولة أو يملكها آخرون ، وغالبا ما تقام هذه المساكن خارج نطاق الخدمات الحكومية لعدم اعتراف الدولة بها (النعيم، 2004، ص2) .

● المناطق العشوائية : مستوطنات تبنى من قبل ساكنيها ، وبشكل عفوي غير موجه ، وبذلك تكون بدائية ، وينقصها الخدمات الأساسية ، إلا إنها توفر لساكنيها الحد الأدنى أو ربما دونه بكثير من المأوى ، وبأقل كلفة وقد تعجز الكثير من الحكومات من تحقيق ذلك (Improvement of Slums and uncontrolled Settlements, 1970) .

● يُعرف الظاهرة بعض المختصين على إنها تجمعات سكنية غير مخططة لذوي الدخل الواطئ ، وتكون أما مؤقتة ينتشر بعدها ساكنيها في مساكن أفضل عند توفر دخل ووضاع أحسن أو تكون دائمة لمن لا يجد وسيلة لزيادة دخله أو تحسين اوضاعه (البدراوي، 1993، ص83) .

يشير تقرير منظمة (Habitat) إلى إن (السكن العشوائي) هي المستقرات التي يسكنها متجاوزون يستباحون الحقوق ، ويستولون على الأرض لغرض الاستعادة منها ، واستثمارها ، والسكن عليها ، والتي تعود ملكيتها إلى الدولة أو الملكية الخاصة (الأمم المتحدة، 2003، ص40-48) .

ومن التعريف أعلاه يرى البحث : إن السكن العشوائي هو سكن المتجاوز الذي يفتقر إلى الخدمات الرئيسية ، في حين إن سكن المتجاوزين يشير إلى المفهوم القانوني له ، فالتجاوز يعد سبب تولد مشكلة أكبر تتمثل بالسكن العشوائي (sopreira, 2003, p13) .

وعليه قد يتبادر إلى الأذهان : إن السكن العشوائي هو سكن المتجاوزين ، وهذا صحيح في بعض الحالات وذلك اعتمادا على أنماط هذه الأحياء وأماكن وجودها إذ إن المفهوم الفكري للعشوائية يشير إلى عدم وجود منهج فكري بنائي تخطيطي ، والذي يؤدي إلى وجود قواعد التشييد الحضري (الفباطي، 2002، ص170) ، إذ يبدأ السكان بإنشاء أبنية مخالفة سواء بإضافة أجزاء مخالفة على الأبنية القائمة أو إنشاء أبنية جديدة مخالفة كلياً للأحكام والتشريعات ، ويصبح الحي السكني بعد مدة من الزمن عبارة عن مجموعة من الأبنية المخالفة التي تشكل بمجموعها حيا عشوائيا له تأثيراته وانعكاساته المختلفة على البنية السكنية للاطنين (المؤمنى، 2000، ص152) .

تتاول العديد من الباحثين والمختصين ظاهرة (السكن العشوائي) ومنهم :

● تشارلز أبرامز (Charles Abrams) : وهو من أوائل الباحثين الذين تعرضوا لمشكلة الإسكان في الدول النامية ، وقد وضع في كتابه الشهير (نضال الإنسان للمسكن) (Mans struggle for shelters in urbanizing world) مشكلة المناطق السكنية وندرة السكن في مدن عدة بدول العالم الثالث ولاسيما المدن الكبرى في القارة الهندية ، وبعض مدن شرق آسيا ، وذلك للمدة بعد انتهاء الحرب العالمية الثانية ، وبداية الخمسينات من القرن الماضي (القاضي، 2009، ص27) .

إذ يرى : إن السياسة السكنية التي لا تعترف بحقيقة وجود واستمرار المناطق العشوائية لا تؤدي في الغالب إلا إلى ازدياد نموها وقيامها في مناطق تؤثر في باقي أجزاء المدينة ، حيث انه لا مناص من كونها فيجب التخطيط لها ، وإقامتها في مناطق منقاة ، وبنائها بإنشاءات تسمح بتحسينها مع الوقت في تلك المناطق ، ومع التخطيط السليم يمكن إن تتحسن مع الوقت وتنمو مع نمو الإمكانيات . أما عملية الإزالة فهي لا تكون ضرورة إلا عندما تكون الدولة قادرة على إعادة تسكين العائلات التي تم ترحيلها (Abrams, Charles, 1964, p38)

- جون تيرنر (John Turner): مهندس معماري بريطاني يُعد من أهم الخبرات العالمية في تطوير وتخطيط برامج الإسكان يرى إن النظرة السلبية للمستوطنات غير الشرعية تمثل خطأ كبير، وهذه المناطق تمثل نصرا كبيرا بالجهود الذاتية لذوي الدخل المنخفض، وهي تدل على طاقة وقدرة الأفراد في حل مشكلاتهم بدون مساعدة الحكومة، حيث أشار إلى جهد السكان في حل مشكلة الإسكان ذاتيا إذ لاحظ في عدد من البلدان النامية: إن سكان المستوطنات الحضرية غير المخططة قادرين أن يحلو بأنفسهم جزء مهم من مشكلة السكن، وقد بنى أفكاره أساسا من ملاحظة غزو واضعي اليد لمدينة (ليما - بيرو) وقد نشر تلك الآراء في كتابين شهيرين تحت عنوان (الإسكان بواسطة الناس) (Housing by people 1976) و (كتاب الحرية البناء) (Freedom to building 1972) (منير، 1997، ص9)
- هوراكو كامينوس (Horacio Cominos): إذ يرى إن المعدلات والمعايير التصميمية المرتفعة هي ما تساعد في تكوين المناطق العشوائية، فمعظم تعليمات وقوانين التخطيط والمباني في البلاد النامية ناتجة عن قواعد غير واقعية، لأنها أخذت مباشرة من المعدلات المستعملة في البلاد المتطورة في أوروبا وأمريكا، والحقيقة الواقعة: إن جزء صغير من السكان يستطيعون أن يستوفوا هذه المعدلات، وينتج عن ذلك إن الأغلبية العظمى تكون دون هذه المعدلات المرتفعة الغير الممثلة للاوضاع الحقيقية مما ينتج عنه انتشار مناطق الإسكان العشوائي (Caminos, Habraico & Goethert, Rienhold, 1975, p123).
- هابراكن (N. J. Habraken): وهو مهندس مدني هولندي، وأستاذ عمارة في الجامعة التقنية في هولندا يرى: انه عن طريق الإسكان العشوائي تظهر طاقات الناس ومبادراتهم في تطوير مساكنهم، حيث تعطي الفرصة للمستعمل في اتخاذ القرارات الخاصة بمسكنه، وهذه المشاركة تسهم في تحسين وتطوير المسكن (Habraken, 1972, p23).
- حسن فتحي: إذ يرى أن هذه المناطق تمثل قدرات وإمكانات ضخمة للسكان عن طريق تنظيم أنفسهم وإيجاد نوع من العلاقات الاجتماعية والتي تعد بديلا للسياسات الحكومية القاصرة، وتحقق هذه المناطق العديد من المبادئ التي يتبناها المعماري حسن فتحي (يستطيع عشرة أفراد بناء عشرة مساكن ولا يستطيع فرد واحد أن يبني مسكن واحد) (Fathy, 1973, p28).
- من هذا نلاحظ: إن مفهوم (المناطق العشوائية) واسع وغير ثابت، وهو يرمز على الأغلب إلى عدم توفر المستوى الأدنى من الجودة، والتي تعد ضرورية لتحقيق الحد اللازم من شروط الراحة والصحة والأمان فضلا عن اتسامها بغياب الصفة القانونية.
- 3- أسباب تكون ونمو مناطق السكن العشوائي:**
- ظلت مشكلة السكن هاجسا محبطا للكثير من المواطنين بدء من رحلة البحث عن قطعة ارض سكنية مرورا بمحاولة تشييدها في ظل محدودية الدخل، وانتهاءً بمعضلة ارتفاع الإيجارات التي تمتص كل هذا الدخل مما دفع الوافدين إلى توفير مأوى لهم بأقل تكاليف ممكنة، وبدون تخطيط.
- إن ظهور وتزايد المناطق العشوائية يعود إلى أسباب كثيرة ومتصلة مع بعضها يمكن إيجاز أهمها بما يلي (امانة بغداد، 2008، ص7):
- 1- تركيز الاستثمارات في مدن دون أخرى جعل منها مركز استقطاب، حيث زادت نسبة المهاجرين إليها بغية الحصول على عمل، وتحسين وضعهم المادي يقابلها ارتفاع أسعار الأراضي الحضرية والمساكن والإيجارات.
 - 2- الاوضاع الأمنية والسياسية، وضعف الجهات الرقابية في تطبيق القوانين والتشريعات الخاصة بمثل هذه التجاوزات قد اسهم مساهمة كبيرة في نشوء هذه التجمعات.
 - 3- غياب نظام تخطيطي متكامل وقادر في الوقت نفسه على معالجة مشكلات الإسكان.
 - 4- العجز السكني، ويُعد من العوامل المهمة لظهور مثل هذه التجاوزات، كذلك عجز الدولة عن إيجاد سكن لائق لشرائح واسعة من المجتمع تتصف بضعف دخلها.



5- الترحيل ألقسري للسكان أما بهدف تغيير الواقع الديموغرافي للمناطق المستهدفة كما حصل للمناطق الكردية في شمال العراق أو عن طريق تدمير أسس ومقومات الحياة كما في مناطق العراق الجنوبية عن طريق تقليل الحصص المائية ، وتدمير بيئة الاهور ، ودفع أعداد كبيرة من السكان للهجرة أو تحت حجج واهية ، مثل : حماية الأمن القومي، والترحيل لسكان الشريط الحدودي مع الدول المجاورة ،حيث أصبحت نسبة من المواطنين يعيشون حياة اللاجئين في بلدهم .

6- حب التملك لدى البعض يقابله الطمع في أراضي الدولة ، فضلا عن قيام البعض بالمتاجرة عن طريق إفراز وبيع قطع الأراضي بمبالغ كبيرة.

اضافة الى:-(السعدي ، 2003، ص63)

7- اتساع رقعة النمو العمراني الذي أدى إلى التحام القرى بالمدن المجاورة ، إذ تمتد هذه القرى متجاوزة على الأراضي الزراعية المجاورة بدون تخطيط وتنظيم حتى تلتحم بالمدن ، وبمرور الوقت ، وضعف الرقابة يتم ضم هذه القرى إلى خطط المدينة بكل اوضاعها وخدماتها غير الملائمة لتصبح المناطق العشوائية داخل المدن .

8- كما اسهمت الاوضاع الأمنية ، وعمليات التهجير الطائفي في زيادة واتساع المناطق العشوائية ، وإيجاد سوق لبيع وشراء الدور في هذه المناطق.

9- ضعف مستوى الوعي التخطيطي لدى عدد ليس بالقليل من المواطنين ، وقلة إلمامهم بالقوانين التخطيطية مما يدفعهم إلى حالات مقصودة من التجاوز على أراضي الدولة:

10- طبيعة المهاجرين من القرى أو المناطق الريفية يرغبون في إن يكون سكنهم في منطقة واحدة ، ولصعوبة شراء مساكن متجاورة لهم في مناطق جيدة يلجأ البعض منهم إلى البناء في مناطق خارج حدود المدينة ، وبالطبع تكون هذه المباني غير نظامية وغير شرعية علما بان البعض يمتلك القدرة على امتلاك الدار في منطقة أفضل ، إلا إن رغبته في إن يكون مع أهل قريته او عشيرته جعله يسكن معهم في مثل هذه المناطق.

11- التأجيل المستمر لحل هذه المشكلة أدى إلى تفاقمها وصعوبة وتعقيد في حلها .

12- انخفاض المستوى التعليمي ، ونقصي الأمية بين أرباب العائلات في مجتمعات السكن العشوائي أدى إلى توسعها دون الاكتراث للوضع البيئي وأثاره السلبية .

13- التشريعات والمعايير التصميمية المرتفعة التي تجعل الإسكان الخاص الرسمي فوق متناول قدرة العديد من الاسر ، مما جعل محدودي الدخل يتوجهون نحو مثل هذه المناطق .

4- النتائج الناجمة عن مناطق السكن العشوائي :

إن تخطيط المدن يهدف إلى تأمين مزيج مقبول من المحافظة ، والاستخدام للأرض كقاعدة للنشاط البشري ، مع الأخذ بنظر الاعتبار رغبات واحتياجات المجتمع ، و إجراء التعديلات المناسبة عند الضرورة ، وبدون ذلك قد توزع الأرض بين الاستخدامات المتنافسة بفعل التفاعل بين عمليات العرض والطلب (إبراهيم، 1986 ،ص13)، وإن أي تغيير في استعمال الأرض سيؤدي إلى خلل في التوازن الذي ينشده المخطط من وراء تطبيق الأرض ، ووضع نسب معينة لاستعمالاتها في ضوء المعلومات المتوفرة لديه ، فمن الطبيعي إن يكون لظهور مثل هذه التجمعات السكنية أثارا ونتائج على التجمعات نفسها فضلا عن المناطق الحاوية والمجاورة لها ومن هذه النتائج (إبراهيم، 1986 ، ص15):

1- تأخير وإعاقة برنامج إعادة الاعمار، إذ إن هذه التجاوزات على مساحات مهمة من النسيج الحضري للمدينة يعرقل تخطيط وتنظيم استعمالات الأرض فيها.

2- إن تغيير استعمالات الأرض (صناعة , زراعة , وخدمات , ونقل) نسبة إلى الاستعمال السكني سيؤدي إلى خلل في أسس ومعايير تخطيط المدن .

3- التأثير المباشر في المخطط الأساس عن طريق عدم انتماء هذه التجاوزات إلى النسيج الحضري للمدينة , فبالنسبة للسكن , فإن الدور ذات نمط عمراني بدائي وشوارع غير مخططة , وتفتقر إلى النسق الهندسي والمعايير التخطيطية . أما المحال التجارية , فإن أكثر هذه المحلات قد شيدت بطريقة عشوائية ومن مواد بناء مختلفة .

4- تُعد أغلب مناطق السكن العشوائي مناطق متهرئة بسبب طبيعة أبنيتها التي شيدت بدون إجازات بناء , وبدون تصميم تفصيلي , ومن مواد بناء رديئة كما تفتقر هذه المناطق إلى خدمات البنية التحتية والفوقية .

5- تجاوز العشوائيات على شبكات الماء والكهرباء للمناطق المجاورة مما يشكل ضغطا على خدمات هذه المناطق النظامية .

6- الإخلال بالتوازن الاجتماعي والاقتصادي للمدينة , إذ إن نسبة عالية من سكان هذه المناطق هم من خارج المدينة , والبعض منهم من المهجرين , ومعظم هؤلاء يعانون البطالة و مشكلة البطاقة التموينية والتسجيل في المدارس ومشكلات اجتماعية واقتصادية متعددة .

5- السياسات والبرامج المتبعة في معالجة ظاهرة (السكن العشوائي) :

لقد تنوعت المشكلات التي أدت إلى ظهور السكن العشوائي في مختلف الدول , فكان من الصعب تحديد سياسة إنموجية لحل هذه المشكلات , ومن ثم تعددت الحلول والسياسات والفرضيات من قبل الحكومات للنهوض بهذه الأحياء , وهي تتراوح ما بين القصيرة الأمد , والمتوسطة بالبحث في أسباب المشكلة , ومحاولة إيجاد حلول منطقية لها كان تتمثل بالتوزيع العقلاني للاستثمارات للدولة , وذلك بخلق مراكز جذب جديدة (poles Development) على شكل مدن أو قرى لغرض تقليل المد من الريف إلى المدينة (الهيبيتي, 1986, ص71) أو باعتماد سياسات لتطوير مثل هذه الأحياء والمستوطنات تتضمن أولويات تحدد الموارد المتاحة , والاضاع المحلية للبلد , والتعامل مع المشكلة بأسلوب مخطط ومنظم يغطي جميع الجوانب والمتعلقات على المدى الطويل , وضمن سياق التخطيط الإقليمي الذي لا يتضمن المراكز الحضرية فقط , بل الإقليم الذي تشكل المستوطنة جزء منه , وتدخل ضمن ذلك المناطق الريفية المحيطة (الاشعب , 1982, ص47) , كل هذا يؤخذ بنظر الاعتبار لكي تصبح العملية أكثر فاعلية وتأثير , ومن ثم تختلف الطرائق للحل , فمنها الإزالة (التامة والجزئية) أو التطوير والتأهيل أو التحريم .

5-1-1 الإزالة :

تقسم الإزالة إلى التامة والجزئية , وهناك عدة أمور ينبغي أن تؤخذ بالحسبان عند تحديد نوع الإزالة للمنطقة العشوائية , منها السكن المؤقت البديل و الكلفة وغيرها .

5-1-1-1 الإزالة التامة

تستخدم عملية الإزالة التامة في المناطق العشوائية التي تعاني تدني البيئة العمرانية , والتي تكون مساكنها مبنية من مواد غير ثابتة أو متهالكة , حيث يتم هدم هذه المناطق , وإعادة بنائها من جديد على وفق مخطط جديد يبين استعمالات الأرض , والهدف منها هو إلغاء وجود بعض المناطق العشوائية لغرض إعادة تصميمها بشكل حضري جديد , أو القيام ببناء مناطق سكنية جديدة في مناطق خالية حول المدن , وإعادة توطين سكان المناطق العشوائية وتوزيعهم ونقلهم إليها , وتُعد هذه السياسة باهظة التكاليف , فالمساكن الجديدة تتطلب تكاليف خدمات جديدة فالإمكانات المادية والفنية الكبيرة التي تتطلبها أدى إلى صعوبة إتباع هذه السياسة إلا في نطاق ضيق (الاسكوا , 2003, ص6).

والمناطق التي يمكن إتباع مثل هذه السياسة فيها تتسم (الاسكوا , 2003, ص8):

أ- عدد السكان يسمح بنقلهم , وإيجاد سكن بديل لهم .

ب- معدل تراحم كبير , ووجود عدة أسر في المسكن .

ج- افتقار المنطقة للخدمات الأساسية كالمياه والكهرباء والصرف الصحي , ويصعب مدها بالخدمات

د- وجود مخاطر بيئية أو تلوث لا يمكن معالجته .



هـ- عدم توفر الخصوصية وتقارب المساكن , وضيق الشوارع.
و- مشكلات أمنية.

ويجب قبل إزالة المنطقة التأكد من عدم إمكانية تطويرها كما يتطلب معرفة ما يلي :- (وزارة الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية المصرية، 1986، ص3)

1- الكلفة اللازمة للإزالة , وإعادة التخطيط .

2- دراسة تأثير نتائج الإزالة , والتأكد من إمكانية تعويض الساكنين , وإعادة تسكينهم في منطقة أخرى , وإذا كان هناك منطقة يصعب اتخاذ القرار فيها , فيجب المفاضلة بين الإزالة والتطوير , وفي هذه الحالة يجب مراجعة ما يلي :

3- الفرق بين التكاليف الحالية لتطوير المنطقة , وما بين الإزالة , وإعادة التخطيط والبناء .

4- نسبة الفائدة خاصة إذا كانت المنطقة تحتل موقع متميز تصلح كمجال للاستثمار , وتكون نواة , ونقطة انطلاق لإعادة الوجه الحضاري للمنطقة, كما ان سعر الأرض له دور في تحديد المفاضلة

5-1-2 الإزالة الجزئية (الخياط، 1988، 34-32p):-

الإزالة الجزئية نمط يتعامل مع الإزالة بصورة أكثر اعتدالا لتجنب الإضرار التي قد تسببها الإزالة التامة من النواحي الاجتماعية

والاقتصادية , ويتطلب :

أ- تحديد المباني التي تتطلب إزالة , ووضع الأولويات .

ب- البحث عن موقع مجاور للإخلاء المؤقت .

ج- نقل السكان إلى المساكن الجديدة , وإزالة المساكن التي أخلت .

د- تتكرر هذه العملية حتى إزالة كل ما يستدعي الإزالة .

هـ- في حالة عدم توفر موقع قريب للإخلاء المؤقت يتم نقل الساكنين المراد إخلائهم إلى اقرب منطقة لإسكانهم إسكان مؤقت لحين بناء المساكن الجديدة .

5-2التطوير :

يقصد بـ (عملية التطوير) للمناطق العشوائية التدخل بالمنطقة لإصلاح الأوضاع العمرانية أو الاقتصادية أو الاجتماعية أو البيئية دون اللجوء إلى الإزالة , (وان كانت الإزالة أساسية في بعض الأحيان لخلخلة هذه المناطق لدواعي أمنية وبيئية لامتنياز هذه المناطق بالكثافات العالية) (وزارة الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية المصرية، 1986، ص35-39).

تختلف أساسيات التطوير والتنمية للمناطق العشوائية تبعا لخصائص كل منطقة , حيث إن المناطق التي نمت على أراضي الدولة تتطلب مداخلات مختلفة عن النمو العشوائي على الأراضي الزراعية , والتي تختلف عن المناطق العشوائية التي تقع في قلب الكتلة العمرانية للمدن وفيما يأتي أهم الأساسيات (الأمم المتحدة المجلس الاقتصادي والاجتماعي، 1993، ص24):-

1- من أهم الأساسيات التي يجب إن تؤخذ بالحسبان في كل عمليات التطوير هي التركيز في البُعد المتكامل في عملية تنمية المناطق العشوائية مع وضع برامج لتوفير القروض والتسهيلات المناسبة لتحسين مستوى المساكن في هذه المناطق .

2- إن تطوير الأحياء السكنية العشوائية ليست مسؤولية الدولة لوحدها , بل من الممكن أن تتحقق المشاركة الشعبية عن طريق تدريب الأهالي لرفع قدراتهم في مجال التشييد , وعن طريق دورات تدريبية , ويضاف إلى ذلك الدعم من قبل الكوادر الحكومية المتخصصة في مجال الإشراف على العملية , وتكون بذلك الفائدة مزدوجة , فالمساكن ستشيد بكلفة اقل فضلا عن خلق كوادر ذات خبره لا بأس بها في مجال التشييد مؤهلة للعمل في مواقع أخرى ,ومما تجدر الإشارة إليه هو: إن توفير الخدمات الأساسية هو من مسؤولية الدولة التي تضطر أحيانا إلى مد الخدمات المكلفة إلى مواقع المستوطنات العشوائية لغرض تحسين وضع السكان الصحي والبيئي , وتُعد هذه السياسة أيسر تكلفه من سابقتها , وتؤدي إلى نتائج سريعة وملحوظه.

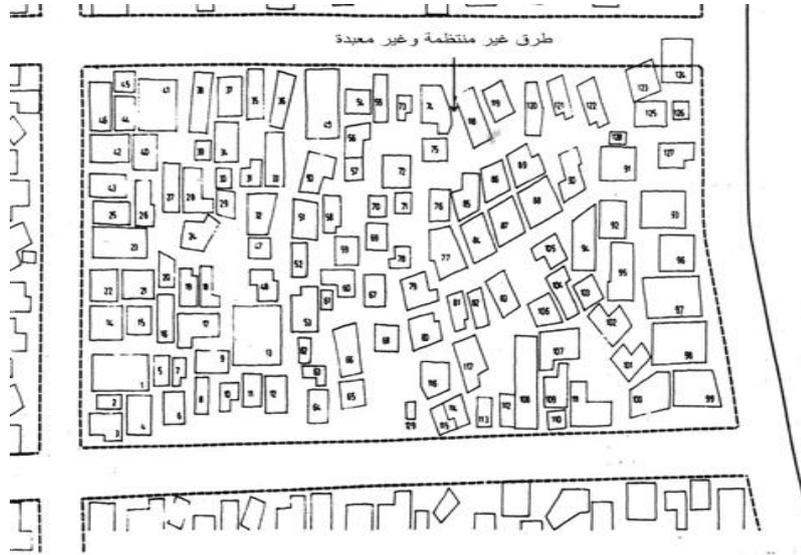


5-2-1 تأهيل المناطق العشوائية :

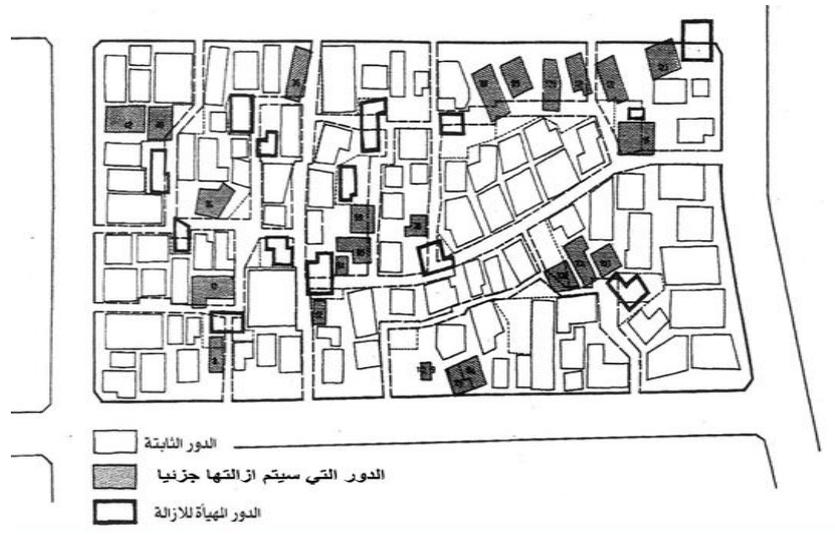
يهتم هذا الأسلوب بتزويد المناطق العشوائية بخدمات البنى التحتية , والخدمات الاجتماعية اللازمة , وتحسين الوضع القائم في هذه المناطق إلى الأفضل على أن يتم ذلك بصورة متكاملة , وعلى مراحل متناسبة مع الأوضاع القائمة , ويرتبط بالواقع المحلي القائم والاحتياجات الفعلية , وبصوره متوازنة مع الإمكانيات المتاحة(عبد السميع, 2004, ص9).

5-2-2 الارتقاء الحضري :

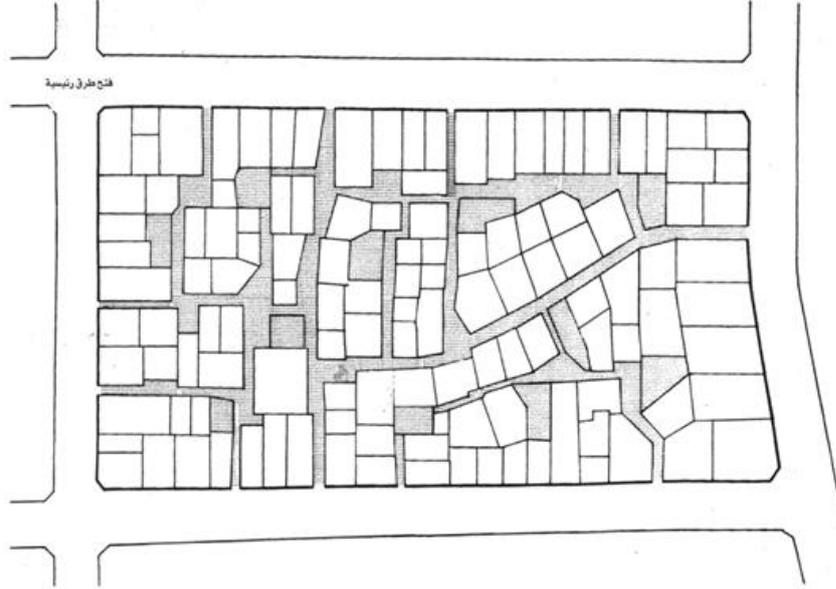
يشمل هذا الأسلوب التحسين لكل من النواحي العمرانية والاجتماعية , حيث يعني بتحسين المساكن القائمة , وتحسين الخدمات , واستكمال الناقص منها , وكذلك تحسين المرافق وإمداد الموقع بها , وتحسين الأوضاع المعيشية والارتقاء بمستوى المواطن ذاته ثقافيا واجتماعيا .وتتم مثل هذه البرامج بالتنسيق بين الجهات المسؤولة عن التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية مع تشجيع وتنمية الجهود الذاتية والمشاركة المجتمعية(عبد السميع, 2004,ص9),لذلك فان مفهوم الارتقاء (Upgrading) بالمناطق العشوائية استخدم للتعبير عن شمولية التطوير البنائي والاقتصادي والاجتماعي ضمن إطار استراتيجي لمعالجة مشكلة السكن العشوائي بشكل جذري وفعال(ابو الهيجاء, 2001,ص10) , وهذا المفهوم يشير الى ضرورة التعامل مع المناطق السكنية العشوائية كواقع قائم يجب معالجته عن طريق انخراطه المقبول بالنسيج العام , واستبدال الصورة السلبية العالقة في ذهن أفراد المجتمع حول هذا النوع من التجمعات السكنية , وكمثال على السياسة أعلاه نذكر مشروع الارتقاء في (مانيليا) , حيث تم دراسة الموقع شكل رقم (1) من قبل فريق مختص , وتوصل الى إن مثل هذه المجموعة من المساكن يمكن الارتقاء بها (بعد حصول الموافقات الحكومية لكون الأرض عائدة إلى الدولة)(AlanTurner,1990,p259) وقد قام الفريق بإعادة تخطيط هذه المنطقة , وتأشير الدور التي ستبقى بعد عملية الارتقاء ,وكذلك تأشير الدور التي سيتم تحريكها , وإعادة بنائها بهدم جزئي أو كلي لها , وتخطيط الطرق وتوفير مناطق للخدمات العامة للمنطقة , وكما مبين في الشكل رقم (2) (AlanTurner,1990,p260 , اذ بلغت نسبة الدور المهدمة 18% . أما الدور التي تم استقطاع مساحات منها , فقد بلغت 11%من مجموع الدور للمنطقة , هذا مع ملاحظة : إن نسبة الدور المزالة والبالغة 18% تشمل الأراضي التي ستخدم المنطقة من مناطق خضراء وطرق وخدمات أخرى لتحقيق الحد المقبول من التخطيط فيها , وكما مبين في الشكل رقم (3) (AlanTurner,1990,p261) . إن النتيجة التي يمكن التوصل اليها من مشروع الارتقاء في مانيليا هو : توفير الخدمات الضرورية باقل ما يمكن من هدم , وهذا يعتمد على كفاءة المخطط في إعادة تنظيم المنطقة



الشكل رقم (1) منطقة سكن عشوائي قبل اجراء عمليات التطوير والتحسين والارتقاء الحضري
- المصدر / Alan,Turner,"The Cities of the poor ",CroomHelin, London,1990,p259



لشكل رقم (2) منطقة سكن عشوائي بعدتحديد الاجزاء التي ستزاللاجراء عمليات التطوير والتحسين والارتقاء الحضري
المصدر / Alan,Turner,"The Cities of the poor ",CroomHelin, London,1990,p260



الشكل رقم (3) منطقة سكن عشوائي بعد الانتهاء من عمليات التطوير والتحسين والارتقاء الحضري
المصدر / Alan, Turner, "The Cities of the poor ", CroomHelin, London, 1990, p261

3-5 التحريم للمناطق العشوائية :

يهدف هذا الأسلوب إلى الحد من امتداد المناطق العشوائية واحتوائها , والذي يسببه عدم وجود حدود واضحة لل عمران , وذلك عن طريق تطوير المناطق القابلة للامتداد لمناطق وأحياء مخططة تمنع استمرار الامتداد , وبالطبع يمكن إن تتم عملية التحريم إلى جانب تطوير المناطق نفسها منعا للامتداد , والتوسع لهذه المناطق العشوائية(وزارة الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية المصرية, 1986, ص45).

6- الأنظمة والقوانين والتشريعات الصادرة للسيطرة على المدن والحد من التجاوزات:

لقد عالج المشرع العراقي مشكلة التجاوزات , وبالأخص ظاهرة (السكن العشوائي) بجملة من القرارات والتشريعات , ومنذ ثلاثينات القرن الماضي شهدت جميع المراكز الحضرية في العراق تجاوزات كثيرة , وبناء عشوائي , ولمحافظة بغداد حصة كبيرة من هذه التجاوزات والتجاوز في المدن ذو صلة وثيقة بالملكية , أي تشييد المواطن على ارض لا يملكها , وغالبا ما تعود ملكيتها للدولة, وبالأخص لأمانة بغداد , ووزارتي : المالية والدفاع (امانة بغداد , 2008, ص12), ومن هذه التشريعات والقوانين :

1-6 القانون رقم (84) في 1931/6/2 :

حددت المادة (44)الفقرة الأولى واجبات البلدية بوضع المخططات للمدن , وعلى الوجه الاتي "تقسيم المدينة إلى مناطق , والتخطيط الذي يجب إن يتبع لتحسين الشوارع والمحلات العامة والمباني في هذه المناطق , ووضع المخططات التي تحدد المساحات , واتجاهات الشوارع والمحلات العامة (جريدة الوقائع العراقية , العدد 995, في 1931/6/14) .

2-6 نظام الطرق والأبنية رقم (44) لسنة 1935 :

وهو أول نظام خاص بالطرق والأبنية في العراق , والذي جاء بقواعد تشريعية عن كيفية البناء ضمن حدود المخططات الأساسية لبلديات المدن , إذ قسم المدينة إلى ست مناطق عمرانية , وحدد على ضوئها مساحات القطع السكنية , وعرض الشوارع , ونسبة البناء , والارتداد عن الشارع العام(جريدة الوقائع العراقية , العدد 1465, في 1935/10/17) .



6-3 قانون بيع وتصحيح صنف الأراضي رقم (51) لسنة 1959 :

منح المتجاوزين حق تملك الأراضي المتجاوز عليها بعد دفع قيمتها المقدرة من قبل لجنة تؤلف لغرض النظر في طلبات التملك مع اشتراط وقوع الأرض داخل المخطط الأساسي للمدينة (الاعسم، 1986، ص29)

6-4 القانون رقم (44) لسنة 1965 :

حيث منع تشييد الصرائف والمحلات الغير صحية داخل حدود أمانة العاصمة أو البلديات ، وقد منح القانون أصحاب الصرائف المشيدة حاليا ضمن هذه الحدود لرفع التجاوز مدة لا تتجاوز (6) أشهر من تاريخ نفاذ هذا القانون، وتشكيل لجان لدراسة مشكلات أصحاب الصرائف المزالة ووضع الحلول اللازمة لاستيطانهم (الوقائع العراقية، العدد 1091، في 1965/3/24)

6-5 قانون رقم (111) لسنة 1969 :

ينص هذا القانون على العقوبة بالحبس لمدة لا تزيد على (15) يوما أو بغرامة لا تزيد على (10) دينار من زحم الطريق العام بلا إذن من السلطة المختصة أو اغتصب بأي طريقة كانت طريقا عاما أو أرضا مخصصة للمنفعة العامة (وزارة العدل، 2006)

6-6 قانون المخطط الأساس لمدينة بغداد المرقم (156) لسنة 1972 :

يُعد هذا القانون أول مخطط عمراني يمتاز بقوة الإلزام القانوني ، إذ أكد القانون على عدم جواز استعمال الأرض أو تغيير استعمالها أو البناء إلا بإجازة من أمانة بغداد ، ولا تمنح الإجازة ما لم يكن الاستعمال المطلوب مطابق لما هو مقرر في المخطط الأساس ، حيث حدد القانون حدود أمانة بغداد ب (836) كم² مساحة الأرض الخاضعة للتطوير (الانصاري، 1998، ص6)

6-7 القرار رقم (222) لسنة 1977 :

منع بموجب هذا القرار إفراز الأراضي الزراعية والبساتين الواقعة ضمن المرحلة قيد التنفيذ من التصاميم الأساسية لإغراض غير زراعية ، إذ كانت التصاميم المذكورة تقرر لها استعمالات زراعية (الوقائع العراقية، العدد 2574، في 1977/3/7)

6-8 القرار رقم (1490) في 1978/11/8 :

ينص القرار أعلاه على الآتي:

يحق للأشخاص من العمال والفلاحين والموظفين والكسبة الذين انشأوا تجاوزا دور سكن قبل تاريخ 1978/4/15 ، على ارض موقوفة ، أن يملكوا هذه الأراضي بشروط بينها القرار منها : إن يكون المقدم لطلب التملك هو الشاغر الفعلي للعقار ، وإن تكون الأرض المراد تملكها ضمن المناطق المخصصة لإنشاء الدور السكنية وفقا للتصاميم الأساسية للمدن ، وإن يتقدم بطلب التملك خلال سنة من صدور القرار ، وإن يقوم بدفع قسط سنوي تحدده لجان مؤلفة لهذا الغرض. وقد حدد القانون بان كل من يتجاوز بعد صدور هذا القرار بالحبس لمدة لا تقل عن (6) شهور ، ولا تتجاوز سنتين ، وبغرامة لا تقل عن ثلاثمائة دينار، ولا تزيد على ألفي دينار أو بأحدهما مع رفع التجاوز (الوقائع العراقية، العدد 2686، في 1978/4/12)

6-9 قرار رقم (548) في 1979/4/28 :

ينص هذا القرار على أحقية الأشخاص الذين انشأوا تجاوزا دور سكنية قبل تاريخ 1979/1/1 على أراضي مملوكة للدولة أو البلديات ضمن الحدود البلدية أن يملكوا الأراضي بدفع قيمتها الحقيقية على وفق شروط معينة حددها القرار المذكور، حيث يشترط أن تكون ضمن المناطق السكنية وفقا للتصاميم الأساسية للمدن وأن تكون مبنية بمواد ثابتة (الطابوق ،والاسمنت،والحجر) على أن تقدر قيمة الأرض الحقيقية ، وتقسط بإقساط مناسبة، كما ينص على العقوبة بالحبس مدة لا تقل عن (6) أشهر، ولا تتجاوز سنتين ، وبالعقوبة التي لا تقل عن ثلاثمائة دينار ولا تزيد عن ألفي دينار، أو بأحدهما مع رفع التجاوز دون أي تعويض على من تجاوز بعد نفاذ هذا القرار على ارض الدولة أو البلديات (الانصاري، 1998، ص7).



6-10 القرار رقم (581) في 1981/5/5 :

الذي ملك بموجبه أمانة بغداد الأراضي والبساتين الواقعة ضمن حدود أمانة العاصمة التي تقرر لها استعمالات غير زراعية بموجب التصميم الأساس لمدينة بغداد (الوقائع العراقية، العدد 2830، في 1981/5/18).

6-11 القرار رقم (1181) في 1982/9/15 :

حمل القرار أعلاه رئيس الوحدة الإدارية مسئولية رفع التجاوز الواقع ضمن وحدته الإدارية ، ومعاقبته في حال عدم رفع التجاوز أو إيصال الخدمات للمتجاوزين (وزارة العدل، 2006).

6-12 قرار رقم (1474) في 1983/12/31 :

خول القرار الجهات المختصة معالجة التجاوزات الواقعة ضمن المخطط الأساسي لمدينة بغداد بأحكام تتلاءم مع وضع المدينة الاقتصادي والاجتماعي والعمراني ، ومن ابرز فقرات هذا القرار هي : منح حق التمليك للذين انشأوا دورا متجاوزة قبل 1979/1/1، ضمن حدود أمانة بغداد على أن يتم دفع قيمة الأرض الحقيقية ، وعلى وفق شروط التملك في هذا القرار أو ترحيلهم إلى أراضي بديلة في حالة تعذر التمليك للأسباب الآتية :-

(أ)التعارض مع الاستعمال المقرر للأرض المتجاوز عليها بالتصميم الأساسي للمدينة .

(ب)إذا كانت الدور المتجاوزة تمثل حالات مفردة ، ولا تشكل مجموعة سكنية ، حيث يتعذر إيصال الخدمات إليها .

(ج)إذا كانت الأراضي مخصصة للمشاريع العامة للدولة .

اما التجاوزات بعد 1979/1/1، فترفع وتخلي الأرض المتجاوز عليها بدون تعويض (الوقائع العراقية، العدد 2977، في 1984/1/23)

6-13 القرار رقم (37) في 1987/1/14 :

ينص القرار أعلاه على أن يمنع أمين العاصمة استمرار العمل في البناء الممنوع أو الاستعمال المخالف للتصميم الأساسي لمدينة بغداد ، وإنذار المسئول عنهما بلزوم ومعالجة وتصحيح أو إزالة الأسباب بالكيفية التي تقررها أمانة العاصمة ، وبالمدة التي تحددها (الوقائع العراقية، العدد 3134، في 1987/1/26) .

6-14 القرار رقم (51) في 1989/1/31 :

عد القرار : إن مسالة تحجيم بغداد ، وعدم زيادة كثافتها السكانية تؤلف المسألة الأهم في سلم أولويات السياسة الحضرية بهدف انجاز توزيع متوازن للسكان على مجمل مساحات العراق ، وأشارت إجراءات التحجيم إلى :
(أ) أهمية إعادة النظر بالتصميم الأساسي لمدينة بغداد بالشكل الذي ينسجم مع التوجهات المركزية بتحجيم المدينة.

(ب) إتخاذ أمانة بغداد الإجراءات لرفع اليد عن البساتين والأراضي الزراعية في مدينة بغداد التي يتقرر لها استعمال مغاير بموجب التصميم الأساسي ، ويتنفيذ هذا القرار ترتب عدم السماح للسكان الذين ليس لعوائلهم سجلات إقامة في بغداد منذ عام 1957، من شراء وامتلاك الممتلكات وذلك للحد من الهجرة نحو العاصمة (الانصاري، 1998، ص12).

6-15 القرار رقم (154) في 2001/6/27 :

يوضح هذا القرار التجاوز على انه "يُعد تجاوزا التصرفات الآتية الواقعة على العقارات العائدة للدولة والبلديات ضمن حدود التصاميم الأساسية للمدن دون الحصول على موافقة أصولية".

1- البناء سواء أكان موافقا أم مخالف للتصاميم الأساسية للمدن.

2- استغلال المشيدات.

3- استغلال الأراضي.

ونص على تأليف لجان من وزارة المالية والزراعة والبلدية المعنية ودائرة التسجيل العقاري والجهة المعنية بالعقارات المتجاوز ، عليها لاتخاذ الإجراءات الفورية لإزالة التجاوز، وتسديد المتجاوز نفقات إزالة التجاوز، وقيمة الأضرار الناتجة عنه ، وضعف اجر المثل صفقة واحدة خلال مدة لا تتجاوز (10) أيام من تاريخ تبليغه ، وحجزه في حالة الرفض ، ولا يطلق سراحه إلا بعد التسديد(الوقائع العراقية، العدد 3886، في 2001/7/9) .



6-16 القرار رقم (156) في 2001/6/27 :

ينص هذا القرار على:-

من حق الأشخاص الذين انشأوا تجاوزا دور سكن قبل تاريخ 2001/1/1, على أراضي مملوكة للدولة أو البلديات الواقعة ضمن حدود التصاميم الأساسية للمدن تملك هذه الأراضي بقيمتها الحقيقية وقت تقديم طلب التملك , وضعف اجر المثل عن مدة التجاوز على وفق الشروط المنصوص عليها في هذا القرار , ويشترط أن تكون ضمن المناطق السكنية وفق التصاميم الأساسية للمدن وان يكون البناء المشيد عليها بالطابق أو الحجر أو الاسمنت هذا وعلى أن يكون مقدم الطلب هو الشاغر الفعلي للعقار , وان تتوفر فيه شروط السكن والتملك في المحافظة التي لهل تشريعات أو ضوابط خاصة بها(وزارة العدل، 2006).

6-17 القرارات والتصريحات بعد العام 2003 :

6-17-1 القرار رقم (440) في 2008/12/18 :

قرر مجلس الوزراء إخلاء المتجاوزين على عقارات الدولة خلال (60) يوما من نشر هذا القرار , ومنحهم مبالغ تتراوح من مليون إلى خمسة ملايين لتسهيل مغادرتهم , وحسب تقدير الوزارة أو الجهة صاحبة الشأن , وكلف القرار اللجان المركزية واللجان الفرعية في المحافظات بتقديم مقترحات حول أراضي الدولة المتجاوز عليها من قبل المواطنين(المكتب الاعلامي لمجلس الوزراء العراقي :comwww.cabinet).

6-17-2 لقاء للسيد رئيس الوزراء في 2009/1/26 :

في لقاء للسيد رئيس الوزراء مع أهالي ووجهاء محافظة بابل أكد على عدم ترحيل أو إخلاء أي عائلة من المتجاوزين إلا بعد تعويضهم ماديا أو تسكينهم فيها أو إيجاد البدائل(المكتب الاعلامي لمجلس الوزراء العراقي :comwww.cabinet). وفي التاريخ نفسه أعلاه التقى السيد رئيس الوزراء أهالي محافظة كربلاء , وأكد على ما جاء أعلاه.

6-17-3 المصادقة على توصيات اللجنة المركزية الخاصة بالتجاوزات على عقارات الدولة في 2009/5/17 :

التي جاء بها (قرارات مجلس الوزراء الجلسة 17 في 2009/5/17 :comwww.cabinet).

1- إزالة التجاوزات الحاصلة على أراضي الدولة المخصصة لإغراض المشاريع الاستثمارية والتنمية والخدمية والمخالفة للتصميم الأساسي.

2- حث الوزارات بتأجير الوحدات السكنية العائدة لها بدون مزايدة علنية إلى الشاغل لها في حالة عدم حاجة الوزارة للعقارات أنفا .

3- التريث في رفع التجاوزات على أراضي الدولة ذات الاستعمال السكني لمدة سنة غير قابلة للتمديد

4- إزالة التجاوزات التي حصلت على أراضي الدولة بكافة استعمالاتها والتي حصلت بعد توصية دولة رئيس الوزراء .

6-17-4 كلمة رئيس الوزراء في المؤتمر الأول للمحافظين ورؤساء مجالس المحافظات غير المنتظمة بإقليم بتاريخ 2009/8/3.

أشار رئيس الوزراء إلى إن بعض المتجاوزين على أراضي الدولة هم من الفقراء والضعفاء , وانه قد تم التوجيه بتعويضهم بسكن بديل أو قطعة ارض ومبلغ من المال , وليس من حق احد تهديم بيوت الفقراء بالشفلات(المكتب الاعلامي لمجلس الوزراء العراقي :comwww.cabinet).

6-17-5 قبيل الانتخابات العام 2010 :

أمر رئيس الوزراء بوقف حملة إخلاء أراضي ومباني الدولة من المتجاوزين إلى حين البت بهذا الموضوع(المكتب الاعلامي لمجلس

الوزراء العراقي :comwww.cabinet).

يرى البحث :-

1- إن اختبار فاعلية التشريعات أعلاه في حل مشكلات التجاوزات بالسكن العشوائي تبين عدم القدرة لهذه التشريعات لوحدها على حل المشكلة بدلالة الاستمرارية لهذه التجاوزات بالرغم من صدورها , وتضمن اغلبها العقوبات الجزائية على المتجاوزين على أراضي الدولة ضمن المخططات الأساسية لمدينة بغداد, وكما يمكن ملاحظة المشرع يمنع في تشريعات تارة , ويملك في أخرى كما حصل في التمليك ضمن التشريعات (51) في 1959, و(1490) في 1978/11/8, و(548) في 1979, و(1474) في 1983/12/31 و (156) في 2001/6/27 .

إن استمرارية التمليك للأراضي على هذا النحو العشوائي , وإعطاء الشرعية لجزء كبير من التجمعات العشوائية يعمل على التشجيع بالاستمرار على هذه المخالفات مادام إن المخالف يمتلك السكن في نهاية الامر دون الاضطرار إلى دفع الإيجور الحقيقية للأرض , (حيث يتم التمليك بالمجان أو بمبلغ رمزي) .

إن العجز في التشريعات الخاصة بتنفيذ المخططات الأساسية , والمعدلة لها في مواجهة التشعب والتطور في المشكلات التخطيطية التي تواجه تنفيذ المخطط الأساسي لمدينة بغداد سبب لنا ظهور مناطق السكن العشوائي على هذا المخطط .

أما المدة ما بعد العام 2003 , فصدرت قرارات وتوجيهات كما جاء سابقا , وبعض التجاوزات تم إخلائها إلا إن القسم الأكبر لم ينفذ , بل نلاحظ زيادة حجم المناطق العشوائية ولم يتم التنفيذ لاسباب عدة منها أسباب سياسية .

7- واقع حال مناطق السكن العشوائي في مدينة بغداد :

يشير واقع الحال في المدينة بغداد , والمتمثلة بـ (14) بلدية الى التالي

7-1 عدد الدور السكنية:

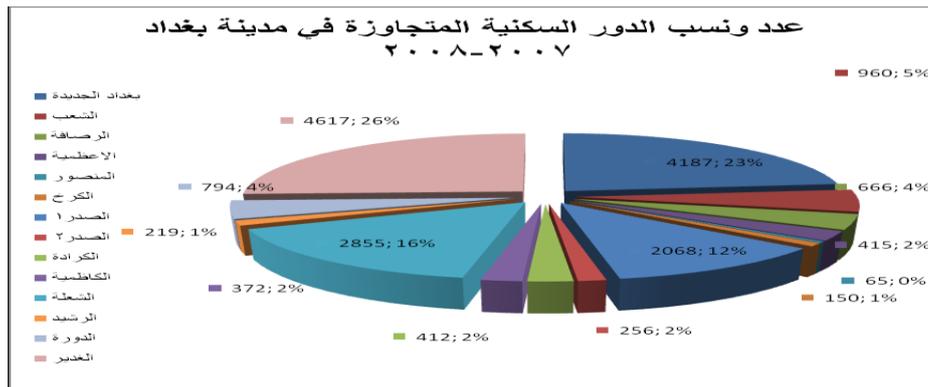
إن احد أهم المؤشرات على وجود التجاوزات , ونشوء المناطق العشوائية وحجمها هو عدد الدور المتجاوزة , إذ إن عدد الدور السكنية يبين بشكل جلي حجم المشكلة , ويمكن تفحص ذلك عن طريق الجدول رقم (1) اذ تظهر نتائج إن أعلى نسبة مشيدات سكن عشوائي في بلدية الغدير (4617) دار سكنية , ونسبة (25.6%) من مجموع التجاوزات في مدينة بغداد , ثم تليها بلديات بغداد الجديدة والشعلة والصدر الأولى , وهي على التوالي (23.22%) و (15.83%) و (11.47%) , في حين إن اقل نسبة تجاوز في بلدية المنصور (65) دارا سكنية , ونسبة تكاد تكون (0.36%) , ثم تليها بلديات الكرخ بنسبة (0.83%) والرشيدي (1.21%) على التوالي .

ومما تجدر الإشارة إليه : إن عدد الدور التي تم تشييدها في مناطق البلديات ألد (14) , والتي تمثل مدينة بغداد قد بلغت (18036) , وهذا العدد غير قليل , و إن تاريخ الجرد لهذه المناطق تم في العام 2008 بتوجيه من أمين بغداد للوقوف على حجم المشكلة آنذاك , ومن الملاحظ : إن التجاوزات في كل من بلديات (الغدير , و الصدر الأولى , و الشعلة , وبغداد الجديدة) تمثل العدد الأكثر من التجاوزات , اذ بلغ عددها (13727) دار متجاوزة من أصل (18036) دار التي تمثل مجموع الدور المتجاوزة في مدينة بغداد , وتشكل هذه النسبة 76.11% من مجموع تجاوزات العاصمة بغداد وكما مبين في شكل رقم (4) , وهي ترجع إلى عدة أسباب , منها كون المناطق أعلاه الأكثر أمانا خاصة بعد أحداث التي تلت العام 2003 , مما أدى إلى نزوح أعداد كبيرة من العوائل إلى هذه المناطق , ولصعوبة شراء أو ايجار أو بناء دار لجأ اغلب النازحين أو المهجرين إلى المناطق الفارغة لإنشاء سكن لهم لوجود مساحات فارغة كثيرة في هذه المناطق (مساحات مخصصة لإنشاء المنتزهات أو الخدمات أو حزام اخضر أو حتى معسكرات الجيش السابق) فضلا عن كون هذه المناطق الأكثر فقرا في مدينة بغداد , ولارتباط التجاوز والسكن العشوائي بالفقر الحضري والمستوى الاجتماعي .

جدول (1) عدد الدور السكنية (المتجاوزة) حسب الدوائر البلدية

اسم البلدية	عدد الدور السكنية	النسبة المئوية
العدير	4617	25.6
بغداد الجديدة	4187	23,22
الشعلة	2855	15.83
الصدر 1	2068	11.47
الشعب	960	5.32
الدورة	794	4.4
الرصافة	666	3.69
الكرادة	412	2.28
الاعظمية	415	2.31
الكاظمية	372	2.06
الصدر 2	256	1.42
الرشيد	219	1.21
الكرخ	150	0.83
المنصور	65	0.36
المجموع	18036	%100

المصدر: الباحث اعتمادا على أمانة بغداد - قسم التخطيط الحضري, "السكن العشوائي", دراسة غير منشورة, ص 9



شكل (4) عدد ونسب الدور السكنية (المتجاوزة)

المصدر: الجدول رقم (1)

ولا بد من الإشارة إلى إنه بمرور الوقت , وعدم وضع الحلول , وضعف الرقابة والمحاسبة أدى إلى ازدياد عدد الوحدات السكنية المتجاوزة , فعن طريق الاطلاع والمشاهدة والاستفسار من دوائر البلديات والمجلس البلدي عن نوع وعدد التجاوزات بالسكن العشوائي في المحلات تبين إن هنالك زيادة في عدد التجاوزات للمدة من العام 2008 , وحتى الوقت الحاضر , فمثلا المحلة 731 , والتابعة إلى بلدية

بغداد الجديدة زادت التجاوزات إلى (180) وحدة سكنية بعد إن كانت في جرودات العام 2008 (150) وحدة , أي بزيادة وصلت إلى 20 % فيما نرى الزيادة في دائرة بلدية الصدر الأولى قد بلغت (68) وحدة سكنية في محلة رقم 536, في حين كانت (50) وحدة فقط في الجرد السابق في العام 2008, أي بزيادة 36% وفي المحلة 423 من دائرة بلدية الكاظمية فقد بلغت التجاوزات (45) بعد أن كانت (40) دارا متجاوزة في الجرد السابق وبنسبة تصل إلى 12.5%.

7-2 المواد المستعملة في البناء :

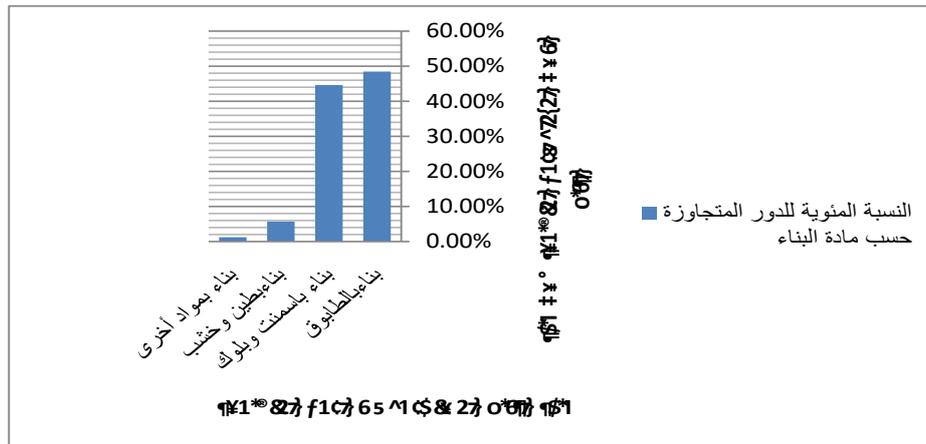
تؤشر نوعية المواد المستعملة في بناء الدور إلى طبيعة التجاوز فضلا عن نوع البناء , والذي يؤثر بدرجة أو أخرى على قرار رفع التجاوزات أو بقائها , وان كان بشكل جزئي , عن طريق اتخاذ القرار ربما يتأثر بنوع المشيدات ومستواها , ويمكن تفحص واقع المشيدات ونوع مواد البناء المستخدمة من خلال الجدول رقم (2) .

جدول (2) عدد الدور المبنية تجاوزا حسب مادة البناء

اسم البلدية	بناء بالطابوق	بناء باسمنت وبلوك	بناء بطين وخشب	بناء بمواد أخرى	المجموع
الغدير	2096	2230	291	0	4617
بغداد الجديدة	2552	1345	281	9	4187
الشعلة	1267	1429	159	0	2855
الصدر 1	774	1119	175	0	2068
الشعب	700	210	0	50	960
الدورة	0	556	78	160	794
الرصافة	211	450	5	0	666
الاعظمية	199	216	0	0	415
الكرادة	185	188	39	0	412
الكاظمية	352	20	0	0	372
الصدر 2	128	128	0	0	256
الرشيد	160	49	5	5	219
الكرخ	48	102	0	0	150
المنصور	63	0	2	0	65
المجموع	8735	8042	1035	224	18036
النسب المئوية	48.43%	44.59%	5.73%	1.25%	100%

المصدر: الباحث اعتمادا على أمانة بغداد - قسم التخطيط الحضري, "السكن العشوائي", دراسة غير منشورة, ص 11.

يتبين بوضوح من نتائج الجدول رقم (2) ان نسبة كبيرة من مواد البناء المستخدمة من قبل المتجاوزين هي من مادة الطابوق , وبنسبة (48.43%) مقابل (44.59%) من البلوك والاسمنت , في حين تشكل نسبة من يستخدمون مادة الخشب والطين (5.73%) , والمواد الأخرى (1.25%) , وهذا يبين ان نسبة المشيدات التي تم بناؤها بمواد ثابتة تصل إلى (93.02%) , وهي نسبة عالية وهذا ما يوضحه الشكل رقم (5) ادناه, ويرجع السبب إلى غياب الدور الرقابي وتطبيق القانون الذي أدى بدوره إلى اطمئنان المتجاوزين والبناء بمواد ثابتة. ومما تجدر الإشارة إليه في هذا المجال ان هذه الدور ورغم كون اغلبها مبني من مواد ثابتة إلا ان الإنهاء من الداخل والخارج يكاد يكون غير موجود , فضلا عن عدم توفر التهوية السليمة والخصوصية في مثل هذه المساكن .



شكل (5) عدد الدور المبنية تجاوزا حسب مادة البناء

المصدر / الجدول (2-5)

أما على مستوى البلديات ، فإنه يمكن ملاحظة إن أربع بلديات تستحوذ على نسبة (87.4%) من الدور المشيدة من الطين والخشب ، وهي بلديات الغدير(28.1%) ، وبغداد الجديدة (27.1%) ، وبلدية الصدر الأولى بنسبة (16.9%) ، وبلدية الشعلة بنسبة (15.3%) .

3-7 عائديه الأرض :

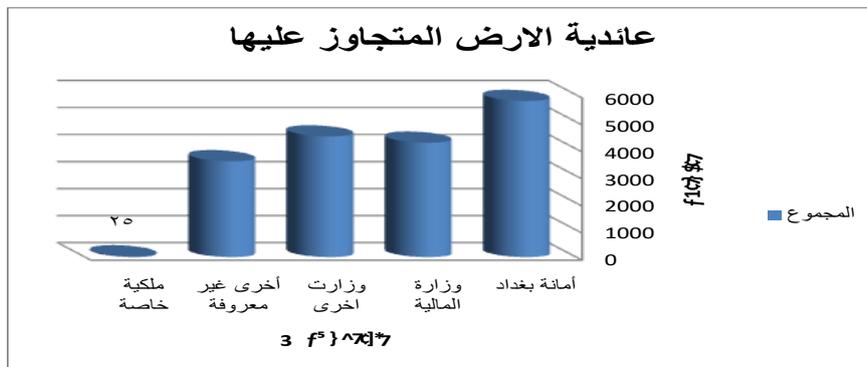
تعتمد قرارات التعامل مع المتجاوزين على مؤشرات أساسية ، واحد هذه المؤشرات المهمة هو عائديه الأرض التي تم التجاوز عليها ، والجدول رقم (3) يعطي صورة عن واقع عائديه الأرض المتجاوز عليها في الدوائر البلدية . يظهر من نتائج الجدول رقم (3) إن النسبة العالية من التجاوزات تمت على الأراضي العائدة للدولة إذ شكلت نسبة (80.18%) ، وهي تتوزع على النحو الاتي أمانة بغداد (32%) ، وزارة المالية (23.45%) ، الوزارات الأخرى (24.73%) ، ونعتقد : إن نسبة (19.64%) ، والتي لم تحدد عايدتها ودخلت تحت فئة (أخرى) نسبة عالية منها تعود إلى الدولة (مؤسسات وهيئات غير مرتبطة بوزارة) ، ونسبة القليلة الباقية تعود الى منظمات مجتمع مدني ، ويؤكد هذا الاستنتاج إن نسبة التجاوز على الملكيات الخاصة ضئيلة جدا(هذا ما اكده الموظفين في البلديات التي تم مراجعتها) ، وتشكل فقط (0.18%) وهذا ما يوضحه الشكل رقم (6). أما على مستوى البلديات ، فأهم ما يمكن تأشيريه في هذا الجانب هو التجاوزات على الأراضي العائدة لأمانة بغداد وهي صفة عامة تشترك فيها جميع الدوائر البلدية . ومن جانب آخر ، فإن التجاوز على الملكية الخاصة مؤشر فقط في بلدية الاعظمية دون سواها .

جدول (3) عدد الدور المبنية تجازا حسب عائديه الأرض المتجاوز عليها

المجموع	ملكية خاصة	أخرى غير معروفة	وزارت أخرى	وزارة المالية	أمانة بغداد	اسم البلدية
4617			1778	1015	1824	الغدير
4187		2213		1015	959	بغداد الجديدة
2855			1750	61	1044	الشعلة
2068		133		1700	235	الصدر 1
960		20	660		280	الشعب
794		301			493	الدورة
666		376	94		196	الرصافة
415	25			304	86	الاعظمية
412		184		40	188	الكرادة
372		50	165	51	106	الكاظمية
256		143	13		100	الصدر 2
150		123			27	الكرخ
219		1			218	الرشيد
65			2	44	19	المنصور
18036	25	3544	4462	4230	5775	المجموع
%100	%0.18	%19.64	%24.73	%23.45	%32	النسب المئوية

المصدر:

الباحث اعتمادا على أمانة بغداد - قسم التخطيط الحضري، "السكن العشوائي"، دراسة غير منشورة، ص15.



الشكل (6) عدد الدور المبنية تجاوزا حسب عائديه الأرض المتجاوز عليها

المصدر : الجدول (3)

4-7 نوع استعمال الارض المتجاوز عليها :

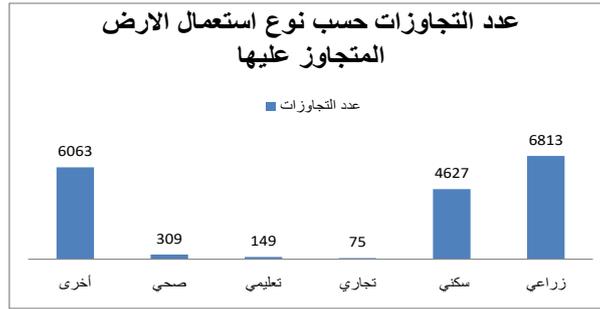
من المعروف : إن المخطط الإنمائي (التصميم الأساس) يحدد استعمالات الأرض بشكل متوازن يلبي حاجة المدينة وسكانها , وان المدينة , أي مدينة هي ليست مجرد تجمع للمساكن , وان بعض الاستعمالات تلبية حاجة المدينة الآن ومستقبلا , وان أي إخلال بتوازن استعمالات الأرض يربك المدينة , ويجعلها غير قادرة على تلبية حاجات ساكنيها . وقد أظهرت الدراسة حجم التجاوزات , ونوع الاستعمالات المتجاوز عليها , وكما مبين بالجدول رقم (4) .

جدول (4) عدد التجاوزات ونوع الاستعمال المتجاوز عليه في مدينة بغداد

اسم البلدية	زراعي	سكني	تجاري	تعليمي	صحي	أخرى	المجموع
الغدير	495	1362	30		65	2665	4617
بغداد الجديدة	1612	975		13		1587	4187
الشعلة	2123			60		672	2855
الصدر 1	1635					433	2068
الشعب	660	160				140	960
الدورة		784	4			6	794
الرصافة	64	169		76	244	113	666
الاعظمية	136	275				4	415
الكرادة	39	131				242	412
الكاظمية		284	32			56	372
الصدر 2		256					256
الرشيد		219					219
الكرخ			9			141	150
المنصور	49	12				4	65
المجموع	6813	4627	75	149	309	6063	18036
النسب المئوية	37.77%	25.66%	0.42%	0.82%	1.71%	33.62%	100%

المصدر: الباحث اعتمادا على أمانة بغداد - قسم التخطيط الحضري, "السكن العشوائي", دراسة غير منشورة, ص 17.

من ملاحظة نتائج الجدول رقم (4) يتبين : إن (6813) وحدة سكنية أنشئت متجاوزة على أراضي ذات صفة حددت بالاستعمال الزراعي , وتمثل نسبة (37.77%) من مجموع التجاوزات, وان نسبة (25.66%) من التجاوزات كانت على حساب الاستعمال السكني متمثلة بـ (4627) وحدة سكنية , والتجاوزات على الاستعمالات (التجاري والتعليمي والصحي) , فكانت (533) تجاوز , أي بنسبة (2.95%), والنسبة المتبقية والبالغة (33.62%) , فكانت على حساب الاستعمالات الأخرى (محرمات الطرق,الصناعي, المناطق الترفيهية , المناطق الخضراء ,خدمات البنى التحتية,مناطق عسكرية)وكما موضح في الشكل رقم (7)



الشكل (7) عدد الدور المبنية تجاوزا حسب نوع الاستعمال المخصص للأرض المتجاوز عليها

المصدر : الجدول (4)

5-7 مساحة المنطقة المتجاوزة :

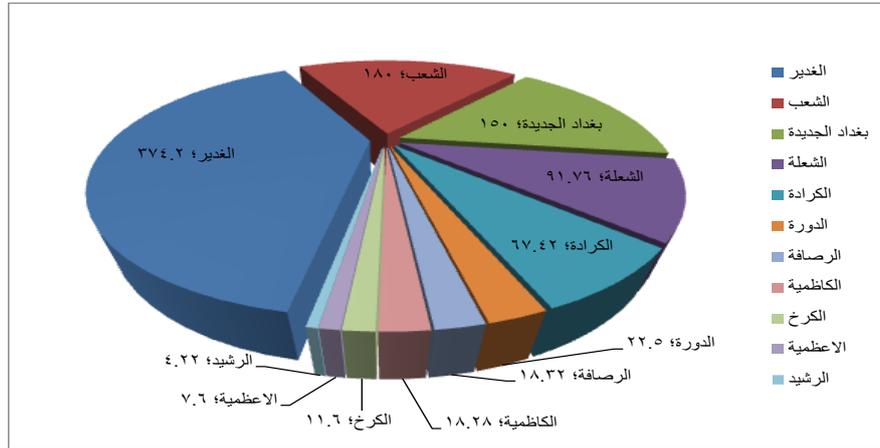
هناك علاقة وثيقة بين حجم التجاوزات , وأعداد المتجاوزين والمساحات المتجاوز عليها وقد تم الوصول إلى المساحات الحقيقية المتجاوز عليها الوقوف على أبعاد المشكلة ليس من خلال أعداد المتجاوزين فقط وإنما عن طريق المساحة التي تشغلها الدور , وكما مبين بالجدول رقم (5) والشكل رقم (8) في ادناه والتي تبين إن المساحة المتجاوز عليها ضمن الحدود التابعة لمدينة بغداد مساحة ليست قليلة , والتي تقارب (946) دونم ضمن (11) بلدية فقط لتعذر الحصول على معلومات عن المساحة المتجاوز عليها لبلديات كل من : المنصور والصدر الأولى والثانية لعدم وجود مثل هذه الإحصاءات في الدوائر المعنية .

جدول (5) المساحات المتجاوز عليها وحسب الدوائر البلدية

اسم البلدية	المساحة / بالدونم
الغدير	374.2
بغداد الجديدة	150
الشعلة	91.76
الصدر 1	غير متاحة
الشعب	180
الدورة	22.5
الرصافة	18.32
الاعظمية	7.6
الكرادة	67.42
الكاظمية	18.28
الصدر 2	غير متاحة
الرشيد	4.22
الكرخ	11.6
المنصور	غير متاحة
المجموع	945.9

المصدر: الباحث اعتمادا على أمانة بغداد - قسم التخطيط الحضري, "السكن العشوائي", دراسة غير منشورة, ص 22 .

إن أكبر مساحة تجاوز في بلدية الغدير بنسبة (39.56%) ، وبمساحة (374.2) دونم ، في حين تصل في بلدية الشعب (180) دونم وينسبة (19%) ، أما أقل مساحة للتجاوز، فهي في بلدية الرشيد (4.42) دونم ، وتليها بلدية الاعظمية 7.6 دونم



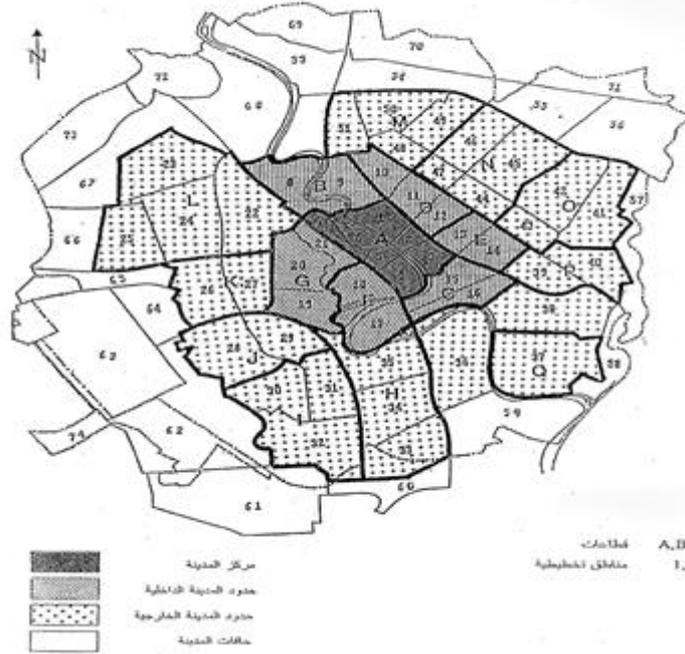
الشكل (8) المساحات المتجاوز عليها حسب الدوائر البلدية

المصدر: الجدول (5)

8- تصميم استمارة الاستبانة ، واختيار العينة :

تم اعتماد استمارة الاستبانة على وفق المؤشرات التي استخلصها البحث مما سبق حيث اعتمدت الأسئلة الواضحة والموجهة ، وأسلوب إعطاء خيارات للإجابة لتسهيل عملية الإجابة عن الاستمارة مع وضع حرية الإضافة لأي ملاحظة أو إجابة يرتأيها المجيب من شأنها أن تسهم في زيادة التوضيح أو إعطاء حلول، أما بالنسبة لاختيار العينة فقد اعتمد الباحث اختيارها من المختصين في مجال التخطيط ، وممن لهم خبرة في هذا المجال، وبهذا فقد تم اختيار أسلوب العينة العمدية (Purposive Sample) من حملة الشهادات العليا في التخطيط الحضري والإقليمي من الكادر التعليمي في المعهد وأمانة بغداد، بلغ حجم المُستطلع رأيهم (20) مخططاً من المعهد و(6) من الأمانة بما يقارب 50% من عدد المخططين الكلي في المؤسستين*، لإغراض هذا البحث، وتم اعتماد تقسيم مدينة بغداد إلى أربع حلقات مركزية على وفق دراسة المخطط الإنمائي المتكامل المعد من قبل شركة (JCCF)(Japanes consortium of Consulting firms) في نيسان من العام 1990 وكما يلي:

- 1- الحلقة المركزية الأولى : التي تمثل المنطقة المركزية .
- 2- الحلقة المركزية الثانية : التي تمثل حدود المدينة الداخلية (المنطقة الوسطى) .
- 3- الحلقة المركزية الثالثة : التي تمثل حدود المنطقة الخارجية .
- 4- الحلقة المركزية الرابعة : التي تمثل حافات المدينة .، لاحظ الشكل رقم (9) .



شكل رقم (9) تقسيم مدينة بغداد الى اربعة حلقات مركزية (74) منطقة تخطيطية

المصدر / الباحث اعتمادا على Jccf, mol, Data report,1990

9- نتائج استمارة الاستبانة: بعد الانتهاء من تجميع الاستمارات , وتفرغ محتوياتها تم الحصول على النتائج الاتية :-

9-1 اختيار العينة الحلول المناسبة لكل منطقة من مناطق البحث: إتفاق جميع أفراد العينة وكما موضح في الجدول رقم (6), أي ما نسبته (100%) على أن يتم ترحيل المتجاوزين بالسكن العشوائي في منطقة المركز, وذلك لكون منطقة المركز هي أصلا منطقة مكتظة , وذات استعمالات متداخلة . كما ان أسعار الأرض فيها مرتفعة , والرأي هو بعدم السماح بإضافة تشوهات وتجاوزات على هذه المنطقة , أما المنطقة الوسطية فكانت النتائج التي تم الحصول عليها تتمثل بنسبة 76,9% , وكان توجههم مع الترحيل والإزالة والمتبقي المتمثل بـ (23,1%) يتم اختيار التحزيم للمنطقة لمنع توسعها وامتدادها لحين إيجاد البدائل لهذه المجموعة من الساكنين بعد فرز وتحديد الفئة المستحقة باعتماد سياسة البيت النواة أو توزيع قطع الأراضي المخدومة أو إنشاء مجتمعات سكنية , وحسب إمكانية الدولة , وما تتمكن من تقديمه لهذه المجموعة , وهذا الحل يشمل المنطقة الأولى كذلك . أما فيما يخص المنطقة الخارجية , فكان الرأي بنسبة (61,5%) : أن يتم إزالة وترحيل الساكنين في مثل هذه التجاوزات ضمن حدود هذه المنطقة , وترحيلهم إلى منطقة الحافات, وباستخدام احد أو أكثر من الحلول التي ذكرت في المنطقة الثانية فيما أيد (23,1%) : أن تتم عملية الإزالة والتجديد في حالت كون الاستعمال المتجاوز عليه هو استعمال سكني أما في حالة كونه غير سكني فيتم الترحيل والإزالة وعدم تغيير استعمالات الأرض , وكانت النسبة المتبقية , والمتمثلة (15,4%) من العينة مع الحل بتمكين وتطوير المساكن ضمن هذه المنطقة , وحول الحلول المناسبة لمنطقة الحافات فكانت نتائج الاستبانة (76,9%) مع الحل بتمكين وتطوير هذه المساكن , والنسبة المتبقية (23,1%) بالإزالة والتجديد لكن بشرط أن تكون الأرض المتجاوز عليها مخصصة للاستعمال السكني أو استعمال آخر يمكن أن ينقل إلى موقع آخر .

جدول (6) السياسات المقترحة لحل مشكلة السكن العشوائي حسب موقعها

النسب المئوية من العينة ممثلة للمعالجات لكل منطقة				إلة وترحيل	نطقة المركز
تجزيم	إلة وتجديد	كين وتطوير	إلة وترحيل		
0	0	0	%100		منطقة الوسطية
23,1	0	0	76,9		منطقة الخارجية
0	15,4	23,1	61,5		نطقة الحافات
0	23,1	76,9	0		

المصدر : اعتمادا على نتائج استمارة الاستبانة

9-2 مدى تأثير السياسات الإسكانية في انتشار ظاهرة السكن العشوائي : تبين عن عملية الاستبانة وكما مبين في الجدول (7) إن نسبة من أيد كون تأثير السياسات الإسكانية ضعيف أو كونها ليست السبب الرئيس في تزايد وانتشار ظاهرة السكن العشوائي (30.8%) بدلالة تزايد انتشار هذه الظاهرة في مدد ضعف الأجهزة الرقابية , وعدم الاستقرار الأمني . أما النسبة المتبقية من العينة, وبالبالغة (69.2%) فقد أشارت إلى كون السياسات الإسكانية المتبعة وتنفيذها سبب في انتشار وتزايد هذه الظاهرة على أساس ان هذه الظاهرة حتى بوجود السببين السابقين لما كانت قد انتشرت بهذه الصورة لو كانت السياسات الإسكانية المتبعة معالجة لمشكلة السكن , بحيث منحت السياسات الإسكانية نسبة مهمة من الإنتاج السكني للقطاع العام , في حين لم يكن القطاع العام مهيا لعملية الإنتاج السكني كما إن دور القطاع الخاص اقتصر على عملية البناء للدور المنفردة , ولم يكن هنالك تشريعات وقوانين تدعم القطاع الخاص على مستوى إنتاج الوحدات السكنية بصورة واسعة , وعدم إدخال المطورين والشركات لهذا المجال(*)

جدول (7) تأثير السياسات الإسكانية في تزايد وانتشار ظاهرة السكن العشوائي

تأثير السياسات الإسكانية في انتشار ظاهرة السكن العشوائي	ذات تأثير كبير	ذات تأثير ضعيف
النسبة المئوية	69.2	30.8

المصدر : إعتقادا على نتائج استمارة الاستبانة

9-3 تملك المساكن العشوائية لشاغليها في حال وجودها على شكل مجاميع مقسمة بصورة منظمة , وتحوي المنطقة مساحات فارغة من الممكن أن تستغل للخدمات لهذه المجموعة وقد تم توزيعها من قبل بعض المنظمات أو جهات معينة , ولكنها غير شرعية: فكانت الإجابة كما مبين في الجدول رقم (8) بكلا , وبنسبة 100% بالنسبة للمنطقة المركزية والمنطقة الوسطية للأسباب نفسها التي ذكرت سابقا (**).

(*) للمزيد من التفاصيل : برنامج المخطط العام للإسكان في العراق والإستراتيجيات المقترحة والإستراتيجية الفقرة راجع:- السعدي , جمال باقر مطلق , تأثير إقراض الأراضي السكنية على الطلب للدور الجديدة في مدينة بغداد

رسالة مقدمة إلى معهد التخطيط الحضري والإقليمي لنيل درجة الماجستير , 1985, ص 27 .

(**) راجع الإجابة عن السؤال الأول حول المنطقتين نفسها ص68

أما بالنسبة للمنطقتين : (الخارجية ومنطقة الحافات) , فكانت نسبة القبول بالتمليك (76,9%) على شرط أن يكون الاستعمال المتجاوز عليه هو استعمال سكني , ومن ثم وضعها ضمن خطط الدولة لإيصال الخدمات بعدها جزء من الرصيد السكني , ومنع أي تجاوزات جديدة ضمن المنطقة فضلا عن اشتراط كون الساكن من الفئة المستحقة , والتي سيتم لاحقا وضع المحددات الأساسية لهذه الفئة, في المقابل فان نسبة (23,1%) كانت إيجابتها بالنفي , وعدم تملك الساكنين لأنها وحسب رأيهم سوف تفسح المجال لتجاوزات جديدة مماثلة.

وهنالك عدة دراسات اهتمت بحصر وتحديد الفئة الأكثر استحقاقا أو الفئة الهدف لتقديم مساعدة الدولة وعلى أساس النقاط الآتية :

1- عدم امتلاك رب الأسرة أو احد أفراد عائلته الساكنة في الدار نفسه منزل في مدينة بغداد في حال كونه من سكنت مدينة بغداد قبل أحداث العام 2003, ويمكن التأكد من ذلك من الدوائر المختصة اما في حالة كونه من خارج مدينة بغداد قبل العام 2003 , ويعاد الى محافظته او المحافظات الأخرى .

- 2- عدم امتلاك رب الأسرة أو احد أفرادها الساكنين في الدار نفسه لمركبة لان امتلاكه المركبة يجعل من الممكن أن يدفع اجور سكن
3- العوائل التي ليس فيها موظف في احد دوائر الدولة , حيث يمكن ان تكون له أسبقية في تخصيص قطعة ارض له عن طريق دائرته .
4- ان يتم تحديد سقف مادي لمجموع دخول العائلة في حال ثبوت ذلك يتم استبعادهم من الفئة الهدف .
5- استبعاد العوائل المتجاوزة , والتي يثبت أنها تتخذ من تربية الأبقار والجاموس والأغنام مهنة لها , حيث منع المخطط الأساس لمدينة بغداد ذلك (*) .

جدول (8) رأي المخططين في تملك المساكن العشوائية في حالة كونها شبه نظامية

عدم تملك الساكنين	تملك الساكنين	
%100	%0	منطقة المركز
%100	%0	المنطقة الوسطية
%23.1	%76,9	المنطقة الخارجية
%23.1	%76,9	منطقة الحافات

المصدر : اعتمادا على نتائج الاستبانة

4-9 النظر إلى كل الساكنين في الدور العشوائية بنظرة واحدة في وضع الحلول بغض النظر عن نوع وإمكانية الساكنين وعدد الأسر في الوحدة السكنية ودخولاتهم :- فكانت الأجوبة كما مبين في الجدول رقم (9) " نعم " النظر إليهم بنظرة واحدة بنسبة (30.75%) , أما النسبة الأكبر (69.25%) فكانت النظر إليهم عند وضع الحلول بنظرة مختلفة والتمييز بين من هم مستحقين أم لا بحيث يكون الاستهداف للفئة المستحقة , والتي تتوفر فيها شروط موضوعة مسبقا.

جدول (9) رأي المخططين بالنظر إلى المجمعات العشوائية عند وضع الحلول

هل تقترح النظر للساكنين بنظرة واحدة		النظر لكل الساكنين في الدور العشوائية بنظرة واحدة في وضع الحلول
نعم	كلا	
%30.75	%69.25	النسبة المئوية

المصدر : اعتمادا على نتائج استمارة الاستبانة

*المزيد من التفاصيل حول حصر الفئة المستهدفة راجع :

الاعسم , خليل إبراهيم جبار , "التجاوزات على ملكيات الأراضي في التشريع العراقي" , رسالة مقدمة الى معهد التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا , جامعة بغداد , 1985 , ص 116-120 .

5-9 دور منظمات المجتمع المدني وإسهامها في حل مشكلة السكن العشوائي , وما يمكن أن تقدمه هذه المنظمات : , كانت الإجابة الواحدة تتضمن أكثر من نقطة , إذ حصلت النقطة الثالثة "ترميم وتحسين السكن الحالي" على أعلى الإجابات 84.6% من المخططين يؤيدون أن تقوم منظمات المجتمع المدني بهذا الدور, في حين حصلت النقطة الرابعة " شراء الأراضي من الدولة وتقسيمها على ساكني العشوائيات بأسعار مدعومة " بنسبة 69.2% فيما أشار (53.8%) من أفراد العينة إلى إمكانية أن تقوم منظمات المجتمع المدني بتقديم التصاميم وتحديد نوع الدور والمعايير, ونسبة تأييد 46.15% من المخططين لإمكانية التعاون مع أصحاب المصالح في تحسين أوضاع المنطقة , وعليه وحسب رأي المخططين يمكن أن تقوم منظمات المجتمع المدني بالنقاط أعلاه , وكما موضح في الجدول رقم (10) ومن الجدير بالذكر: إن المنظمات العاملة في العراق , والتي تعني بأمور الإسكان من أزمة سكن وغيرها وإقامة التجمعات السكنية وأعمال الترميم حيث تعمل في مدينة بغداد (30) منظمة تهتم بهذا الموضوع وفي عموم العراق هنالك (42) منظمة تعمل فيما يخص مجال الإسكان * .

جدول (10) رأي المخططين في إمكانية ما تقدمه منظمات المجتمع المدني وإسهاماتها في حل مشكلة السكن العشوائي

التعاون مع أصحاب المصالح في تحسين الأوضاع الحالية	توزيع الأراضي على ساكني العشوائيات	ترميم وتحسين الدور	تقديم التصاميم	تخطيط وتنفيذ مشاريع الإسكان	نسبة المخططين المؤيدين لهذا الدور
46.15%	69.2%	84.6%	53.8%	0%	

المصدر : اعتمادا على نتائج استمارة الاستبانة

9-6 النقاط المذكورة في السؤال السابق، ومدى إمكانية : إن تقوم بها الدولة ممثلة بأجهزتها البلدية أو الوزارات ذات الشأن : فكانت الإجابة للنقطة الأولى "تقوم الدولة في التخطيط والتنفيذ لمشاريع إسكان العوائل، بنسبة 92.3% من العينة فيما جاءت النقطة الثالثة "ترميم وتحسين السكن الحالي" بنسبة 84.6% هذا في حال ان يكون القرار قد اعتمد التطوير للمنطقة العشوائية، أما بالنسبة لتوزيع الأراضي على ساكني العشوائيات فكانت الموافقة عليه بنسبة 84.6%، وهذه الفقرة تشمل المرحلين من المناطق الخاصة بالحلقنتين : الأولى والثانية ، وحسب إمكانية الدولة ** ، فيما كانت الإجابة مؤيدة أن تقوم الدولة بالتعاون مع أصحاب المصالح في تحسين وتطوير أوضاع سكنهم ، وبنسبة 61.5 %، فيما حصلت النقطة الثانية ، والمتمثلة بان تقوم الدولة بتقديم التصاميم ، وتحديد المعايير لمثل هذه الدور على نسبة 53.8%، وكما موضح في الجدول رقم (11).

جدول (11) رأي المخططين في إمكانية ما تقدمه أجهزة الدولة ممثلة بالبلديات أو الوزارات المختصة ، وإسهاماتها في الحل

التعاون مع أصحاب المصالح في تحسين الأوضاع الحالية	توزيع الأراضي على ساكني العشوائيات	ترميم وتحسين الدور	تقديم التصاميم	تخطيط وتنفيذ مشاريع الإسكان	دور الأجهزة الحكومية ممثلة بالبلديات وإسهامها في حل مشكلة السكن العشوائي نسبة المخططين المؤيدين لهذا الدور
61.5%	84.6%	84.6%	53.8%	92.3%	

المصدر : اعتمادا على نتائج إستبانة

* خلف ، علاء عكاب ،"دور منظمات المجتمع المدني في المجتمعات المحلية "، مشروع دبلوم عالي مهني ، معهد التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا ، جامعة بغداد ، 2008.

* اعتماد البيت النواة او توزيع الاراضي السكنية مثلا وهي من السياسات التي يمكن اعتمادها من الدولة لدعم هذا القطاع

9-7 النظر إلى تجمعات السكن العشوائي في حال كون الأسر الساكنة من المدينة نفسها أو قادمين من خارجها ، ومن منطقة واحدة أو من عدة مناطق : اتفق أفراد العينة بنسبته (92.3%) : إن الحلول في معالجة المشكلة قيد البحث لا يختلف في حال كون الاسر الساكنة من المدينة نفسها أو قادمين من خارجها ،في حين ان النسبة المتبقية (7.7%) أيدت اختلاف الحلول على أساس : إن هنالك تجمعات تنشأ نتيجة للانتقال من المناطق الريفية إلى المدن ذات الطابع المعقد بالمقارنة مع الطبيعة الريفية البسيطة ، ويعاني هؤلاء صعوبة الانسجام خاصة فيما يتعلق بالعادات والتقاليد الاجتماعية ، فقد يدفع ذلك الكثير من هؤلاء إلى السكن خارج نطاق التجمعات الحضرية^(*) ، وكما موضح في الجدول رقم (12) .

جدول (12) النظر إلى تجمعات السكن العشوائي في حال كون الاسر الساكنة من المدينة نفسها أو قادمين من خارجها واعتمادها عند

وضع الحلول

هل الحل الذي تقترحه للمشكلة يختلف في حال كون الاسر الساكنة من المدينة نفسها أو قادمين من خارجها ؟		
كلا	نعم	النظر إلى تجمعات السكن العشوائي في حال كون الاسر الساكنة من المدينة نفسها أو قادمين من خارجها , ومن منطقة واحدة أو من عدة مناطق
%92.3	%7.7	النسبة المئوية

المصدر : اعتمادا على نتائج الاستبانة

9-8 أسباب ظهور وتزايد انتشار ظاهرة (السكن العشوائي) في المدة الأخيرة : تضمنت الإجابة الواحدة أكثر من نقطة , وإن العجز السكني جاء بالمرتبة الأولى , إذ أشار المستطلع رأيهم : أن العجز السكني هو احد أسباب انتشار وتزايد السكن العشوائي في المدة الأخيرة , و بنسبة (92.3%) , جاءت الفقرة المتضمنة الوضع الأمني بنسبة (88.46%) فيما سجلت ضعف الأجهزة الرقابية نسبة (84.6%) مما يبين : إن النقاط أعلاه هي من أهم المسببات لهذه المشكلة , إذ اجتمعت الأسباب أعلاه مؤدية الى تزايد وانتشار هذه الظاهرة في الاخيرة فيما جاءت الفقرة عدم وجود تشريعات بالمرتبة الاخيرة في هذا السؤال من الاستمارة بنسبة (53.8%) من إجابات العينة ضمن الاستبانة, وأضاف 57.7% من العينة : ان الطمع والجشع هي احد الأسباب التي أدت إلى انتشار مثل هذه الظواهر , وكما موضح في الجدول رقم (13) في أدناه.

جدول (13) أسباب ظهور وتزايد انتشار ظاهرة السكن العشوائي في المدة الأخيرة

العجز السكني	ضعف الأجهزة الرقابية	عدم وجود تشريعات حازمة	الجشع والطمع	تردي الوضع الأمني	أسباب ظهور وتزايد انتشار ظاهرة السكن العشوائي في المدة الأخيرة
%92.3	%84.6	%53.8	%57.7	%88.46	

المصدر : اعتمادا على نتائج الاستبانة

9-8 منح الساكنين قروض بدون فوائد أو بفوائد بسيطة , وبضمانات الأرض في حال الموافقة على سياسة التمكين : اتفق 92.3% من أفراد العينة على منح الساكنين قروض بفائدة بسيطة او بدون فوائد في حال الموافقة على سياسة التمكين , بل أيدت النسبة أعلاه منح القروض في حال اعتماد توزيع الأراضي المخدومة أو المسكن النواة⁽⁹⁾ , في حين النسبة المتبقية , وبالغلة 7.7% لم تؤيد هذا المنح , كما موضح في الجدول رقم (14)

جدول (14) منح الساكنين قروض في حال الموافقة على سياسة التمكين

هل توافق على منح الساكنين قروض في حال الموافقة على سياسة التمكين؟		
كلا	نعم	منح الساكنين قروض في حال الموافقة على سياسة التمكين
%7.7	%92.3	النسبة المئوية

المصدر : الباحث / اعتمادا على نتائج إستمارة الإستبانة



الاستنتاجات والتوصيات :

الاستنتاجات :

- 1- إن التعااضي والتأجيل المستمرين من قبل الجهات الحكومية المختصة لحل مشكلة السكن العشوائي يزيد من النفاقم والانتساع لهذه الظاهرة , ومن ثم زيادة في صعوبة وضع الحلول وإيجاد المعالجات لهذه الظاهرة .
- 2- إن التشريعات التي تضمنت تملك الأراضي المتجاوز عليها , وإعطاء الشرعية لجزء كبير من التجمعات العشوائية يعمل على التشجيع على مثل هذه التجاوزات مادام إن المتجاوز يملك الدار في آخر الأمر, وإن عجز التشريعات الخاصة بتنفيذ المخططات الأساسية والمعدلة لها في مواجهة تشعب , وتطور المشكلات التخطيطية التي تواجه تنفيذ المخطط الأساسي لمدينة بغداد سبب لنا ظهور مناطق السكن العشوائي على هذا المخطط كما حصل في كل من التشريعات (51) في العام 1959 , و(1490) في 1978/11/8 , و(548) في العام 1979, و(1474) في 1983/12/31 , و (156) في 2001/6/27 .
- 3- إن عجز التشريعات الخاصة بتنفيذ المخططات الأساسية والمعدلة لها في مواجهة تشعب , وتطور المشكلات التخطيطية التي تواجه تنفيذ المخطط الأساسي لمدينة بغداد سبب لنا ظهور مناطق السكن العشوائي على هذا المخطط .
- 4- الوضع الأمني الذي مرت به مدينة بغداد بعد الإحداث الطائفية , وعمليات التهجير أدى إلى نزوح أعداد كبيرة من المواطنين إلى المناطق الأكثر أمنا بصورة عامة, ومن ثم لجوء من لا يملك قيمة الشراء أو الإيجار إلى المساحات الفارغة لإنشاء مسكن لهم , وخاصة المساحات العائدة ملكيتها إلى الدولة المتمثلة بـ (مساحات مخصصة لإنشاء المتنزعات و الخدمات أو حزام اخضر أو حتى معسكرات الجيش السابق) .
- 5- إن وقوع اغلب التجاوزات والمجمعات السكنية العشوائية على أراضي تعود ملكيتها للدولة , وخاصة بعد العام 2003 , يؤكد غياب الدور الرقابي , وتطبيق القانون من قبل الجهات ذات العلاقة الذي أدى إلى استفحال ظاهرة السكن العشوائي وانتشارها .
- 6- اغلب المساكن التي تمثل هذه الظاهرة (92.9%) مبنية من مواد ثابتة هي : الطابوق والبلوك , إذ يلاحظ : تناقص أو انعدام البناء بالمواد الأخرى : كالطين أو القصب مثلا , وهذا يبين جانبين : الأول / الإمكانية المادية التي تمكن على البناء بالمواد الثابتة , والجانب الآخر/ هو كونها لم تتقيد بأي من القوانين والتشريعات والجهات الرقابية, فضلا عن إنها وبالتأكيد بدون إجازات بناء
- 7- إن عدم وجود آلية واضحة لحل مشكلة السكن العشوائي تتضافر فيها الجهود الحكومية منظمات المجتمع المدني ويسهم في زيادة وانتشار ظاهرة السكن العشوائي يرافقها القصور في العمل على توفير السكن لشريحة واسعة من المجتمع .
- 8- الترحيل والإزالة لتجمعات السكن العشوائي في كل من المنطقة المركزية والحافات الداخلية والخارجية لمدينة بغداد , ونقل المتجاوزين إلى الأطراف أو الحافات الخارجية للمدينة بعمل تجمعات سكنية نظامية لهم في هذه المناطق , وتمليك الساكنين في هذه المناطق وإجراء عمليات التطوير, ومدها بالخدمات على أن يكون التملك على وفق الية تتبع لجرد العوائل المستحقة فعلا.
- 9- في حال وجود تجمعات لدور سكنية منظمة او شبه منظمة , ومبنية بمواد ثابتة وغير مخالفة , للمواصفات والمعايير المقبولة فيمكن ان تملك للساكنين على وفق آلية تنظم على أساسها الدفع لقيمة الأرض : كرهن الدار لحين تسديد الإقساط على مدة معينة على شرط ان تكون هذه الأرض واقعة ضمن المنطقتين الخارجية والحافات , وان يكون استعمال الأرض المتجاوز عليها استعمالا سكنيا او استعمال آخر يمكن أن ينقل إلى موقع بديل مع وضع الأولويات للفئة المستهدفة.
- 10- منح الساكنين في الدور المتجاوزة المشمولة بسياسة التمكين قروض بدون فائدة او بفائدة بسيطة , وبضمان الارض .

التوصيات :

- 1- وضع محددات لحصر العوائل المستحقة أن تكون فئة مستهدفة , وعدم السماح للمستغلين أو من لا تنطبق عليه الشروط الموضوعة مسبقا على أن تقوم الجهات الحكومية ذات العلاقة والمنظمات الإنسانية بوضع هذه الشروط , ويكون بإشراف حكومي لمنع أي مخالفات أو عمليات فساد .
- 2- ضرورة تحديد اسلوب عمل لمواجهة المشكلة بفعالية تامة قدر الإمكان بوضع خطة إستراتيجية شاملة , وفي هذا الإطار هنالك مسئولية تقع على عاتق ليس المؤسسات الحكومية ذات الشأن فقط , ولكن أيضا على الأكاديميين والمخططين , وذلك عن طريق التأكيد على ضرورة عمل ونشر البحوث التي تدعم هذا التوجه , والتي يمكن عن طريقها توجيه السياسات المستقبلية للحد وتقليل حجم الأضرار الناجمة عن السكن العشوائي , إذ إن الحل الجزئي لا يكفي لوحده لحل مثل هذه المشكلات , ومن الأساسيات المهمة : عدم إغفال الجانب الإنساني عند وضع الحلول , وبالأخص للعوائل المحدودة الدخل .
- 3- اعتماد سياسة إسكانية موضوعية على أساس التحديد الدقيق للموارد المتاحة سواء أكانت للفرد أم الدولة والذي على أساسه يتم تحديد دور كل من القطاعين العام والخاص في حقل الإسكان كما , تعمل على تعبئة هذه الموارد المحلية البشرية والمادية (الأموال , والأرض , ومواد البناء) , وذلك عن طريق التشكيلات المعنية بالإسكان , والعمل على التنسيق فيما بينها , وعليه ينبغي إعادة النظر في الكثير من السياسات الإسكانية في العراق بصورة عامة , ومدينة بغداد بصورة خاصة لغرض تحديد الأولويات ومحاولة توجيه برامجها نحو الطبقة الفقيرة من المجتمع , والمتمثلة بالسكن الاقتصادي المتضمن للجوانب الإنسانية والاجتماعية خاصة , وإن العراق يعاني عجز سكني ومنذ مدة طويلة .
- 4- وضع برنامج لإعادة إسكان العوائل الساكنة في مثل هذه التجمعات بعد تحريكهم , وخاصة فيما يخص الحلقة الأولى والثانية والثالثة موضع الدراسة , ويمكن تحقيق ذلك باختيار موقع مناسب خارج أو على حدود المخطط الأساس تتوفر فيه الخدمات الأساسية , ومن الممكن تشجيع المتجاوزين على الانتقال إلى الموقع أعلاه عن طريق تقديم بعض المساعدات المالية أو الفنية التي تخص بناء الوحدات السكنية وذلك بإتباع اسلوب الموقع والخدمات (Sites and Services), أما حول الحلقة الرابعة , والمتمثلة بالحافات الخارجية للمدينة , فتمت المعالجة على أساس تملك الأراضي بإتباع سياسة الإصلاح والتجديد (Renewal), والذي يناسب المباني المتوسطة والجيدة من كافة النواحي العمرانية والبيئية والاجتماعية , وإزالة الدور التي تعاني تدني البيئة المعيشية , والتي تكون مساكنها مبنية من مواد غير ثابتة أو متهاكلة , حيث يتم هدم هذه المناطق , وإعادة بنائها من جديد وفق مخطط جديد يبين استعمالات الأرض في حال كون أعداد المساكن يسمح أما لو كانت دور متفرقة , فتدمج مع المعالجة السابقة
- 5- عمل جردود دقيقة لعدد الأسر الساكنة في هذه الناطق موثقة بالخرائط لتوفير قاعدة معلوماتية دقيقة عن الأسر الساكنة وأعدادها , والحالة الاجتماعية والاقتصادية لها لدعم السياسات الإسكانية المستقبلية .
- 6- وضع سقف زمني مناسب لإزالة المساكن المتجاوزة يرافقه وضع آلية لتنفيذ سلطة القانون , وتسهيل الإجراءات القانونية لتمكين أجهزة الدولة المختصة لردع المخالفات أو هدم الأبنية , وعدم السماح بإضافة أخرى منعا من التوسع لهذا النوع من السكن .7- إعطاء دور لمنظمات المجتمع المدني في المساهمة بحل هذه الظاهرة لتأخذ دورها في المجتمع , وحسب إمكانية المنظمة إذ من الممكن إن تسم في الدور الرقابي فضلا عن إمكانية ترميم وتحسين السكن الحالي , والتعاون مع أصحاب المصالح في تحسين أوضاع الساكنين . كما يمكن أن تقوم بإعطاء منح أو قروض للساكنين , بعد استحصال الموافقات الأصولية , لذلك على أن تكون مدعومة من قبل السلطات المحلية والمركزية .
- 8- منح الساكنين قروض بضمانات الأرض الموزعة بدون فوائد أو بفوائد بسيطة , وهي جزء من الدعم لهذه الفئة من المجتمع .



9- العمل على رفع المستوى التعليمي والاقتصادي لهذه الفئة , وذلك لكون اغلب الساكنين ذوي مستوى تعليمي واقتصادي متدني , وذلك عن طريق توفير المدارس , وبناء مشاريع صغيرة في المناطق الجديدة , ومن ثم العمل على رفع المستوى المعاشي لهم فضلا عن رفع قدراتهم على تسديد القروض الممنوحة .

10- العمل على الإسراع بتنفيذ المشاريع الخاصة بالأراضي الفارغة المنتشرة في المدينة أو تسيبها ومتابعتها , والحد من التجاوزات بسرعة قبل ان تستغل المشكلة .

المسكن النواة : وهو المسكن الصغير الذي يلبي الاحتياجات الأساسية للأسرة , ويكون قابلا للنمو والانتعاش أفقيا وعموديا مع مرور الوقت حسب احتياجات الأسرة .

المصادر باللغة العربية :

- 1- إبراهيم , حازم , "الارتقاء بالبيئة العمرانية للمدن " , مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية , القاهرة 1986.
- 2- ابو الهبياء , احمد حسين , "نحو إستراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوائي " , مجلة الجامعة الإسلامية , المجلد التاسع , العدد الأول , 2001 .
- 3- اكبر , جميل , " عمارة الأرض في الإسلام " , دار القبلة جدة , 1992.
- 4- الاسكوا , اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا , "السياسات الإسكانية والتحضر" , الامم المتحدة , نيويورك, 2003
- 5- الاعسم,خليل إبراهيم , "التجاوزات على ملكيات الأراضي في التشريع العراقي" ,رسالة ماجستير ,مركز التخطيط الحضري والإقليمي ,جامعة بغداد,1986.
- 6- الأنصاري ,باسم رؤوف , "التقييم الاجتماعي والاقتصادي للبيئة الحضرية في المستوطنات اللاقانونية بمنطقة بغداد " , وزارة الإسكان , الهيئة العامة للإسكان , بغداد,1998.
- 7- البد راوي , عدنان مكي , "ظاهرة سكن الصرائف حول بغداد (1940- 1977) دراسة اجتماعية اقتصادية عمرانية " , معهد التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا , جامعة بغداد.
- 8- السعدي , جمال باقر مطلق , "تحليل وتقييم العوامل المؤثرة على الطلب على الدور الجديدة في بغداد " , رسالة ماجستير مقدمة الى معهد التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا , جامعة بغداد , 1985.
- 9- الفباطي , سيف عبد الله حماد , "التطور العمراني وظاهرة السكن العشوائي " , دراسة تحليلية لمواقع المدن اليمينية , قسم الهندسة المعمارية, كلية الهندسة, جامعة صنعاء, المؤتمر الهندسي الأول, الجزء الأول , 2002 .
- 10- القاضي , د. جلييلة القاضي , " التحضر العشوائي " , مطبوعات دار العين للنشر , القاهرة, الطبعة الأولى , 2009 .
- 11- ألهيبي, د صبري فارس "جغرافية المدن " , مديرية دار الكتب للطباعة والنشر , جامعة الموصل, 1986 .
- 12- الحمدان ,الهام يوسف ناصر , "الحاجة السكنية لمدينة بغداد " , أطروحة دكتوراه مقدمة إلى معهد التخطيط الحضري والإقليمي, جامعة بغداد , 1999 .
- 13- الخياط د حسن "المدينة العربية الخليجية" منشورات مركز الوثائق والدراسات الإنسانية في جامعة قطر , الدوحة , 1988
- 14- السعدي , سعيد جاسم "إدارة الأراضي الحضرية لمدينة بغداد" ,معهد التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا , بغداد 2003 .
- 15- السعدي , جمال باقر مطلق , "أثر التشريعات الإسكانية على البيئة السكنية للمدينة , أطروحة دكتوراه مقدمة إلى معهد التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا , جامعة بغداد , 2000.
- 16- الاشعب , د خالد حسن , "المدينة العربية",معهد البحوث والدراسات العربية , بغداد, 1982 .



- 17- الكردي , محمود , "ظاهرة العشوائيات في مصر " , أحوال مصرية , السنة 2 , العدد 7 , مركز الأهرام للدراسات السياسية والإستراتيجية , القاهرة , مصر .
- 18- المكتب الإعلامي /الأمانة العامة لمجلس الوزراء /جمهورية العراق www.cabinet.iq .
- 19- المؤمني , شوكت عصفور , "دور المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري في الإنتاج السكني " , ورقة عمل مقدمة ضمن أعمال ندوة تقييم قطاع الإسكان , عمان , 1995 .
- 20- أمانة بغداد , " السكن العشوائي " , دراسة غير منشورة , 2008.
- 21- برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية , استراتيجيات التنمية الحضرية وإستراتيجية المأوى المساعدة للفقراء , الدورة التاسعة عشرة , 2002 .
- 22- تقرير منظمة (الهيئات) التابعة للأمم المتحدة ,, لجنة المستوطنات البشرية, أكتوبر 2003 .
- 23- جريدة الوقائع العراقية العدد (995) في 1931/6/14 .
- 24- جريدة الوقائع العراقية العدد (1465) في 1935/10/17 .
- 25- جريدة الوقائع العراقية العدد (1091) في 1965/3/24 .
- 26- جريدة الوقائع العراقية العدد (2574) في 1977/3/7 .
- 27- جريدة الوقائع العراقية العدد (2686) في 1978/4/12 .
- 28- جريدة الوقائع العراقية العدد (2830) في 1981/5/18 .
- 29- جريدة الوقائع العراقية العدد (3134) في 1987/1/26 .
- 30- جريدة الوقائع العراقية العدد (3886) في 2001/7/9 .
- 31- خلف , علاء عكاب , "دور منظمات المجتمع المدني في المجتمعات المحلية " , مشروع دبلوم عالي مهني , معهد التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا , جامعة بغداد , 2008 .
- 32- قاعدة التشريعات والتنظيمات العراقية , البرنامج الإنمائي للأمم المتحدة , 2006 (UNDP) .
- 33- ضيف , محمد أيمن عبد المجيد, " إستراتيجية تطوير المناطق العشوائية في مدينة أسيوط من خلال دراسة حالة لمنطقة الوليدية " , بحث غير منشور , 2001 .
- 34- عيد محمد عبد السميع, "الدروس المستفادة من الإسكان العشوائي في إطار تيسير الإسكان " , كلية الهندسة , جامعة أسيوط , بحث منشور , 2004 .
- 35- منير , احمد " سياسات إيواء الفقراء الحضر , المجلة المعمارية العلمية , العدد التاسع والعاشر , كلية الهندسة , جامعة بيروت , 1997 .
- 36- وضع المستوطنات البشرية في منطقة الاسكوا, "اتجاهات تطور قطاع الإسكان خلال العقدين الماضيين" , الأمم المتحدة المجلس الاقتصادي والاجتماعي, 17 شباط , 1993 .
- 37- وزارة الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية المصرية, الهيئة العامة للتخطيط العمراني , " نحو تعريف موحد للسكن العشوائي " , دراسة مقارنة حول مفهوم السكن العشوائي .
- 38- وزارة الأشغال والإسكان , مديرية الإسكان العامة , "دراسة مشكلة السكن في العراق وكيفية معالجتها ما بين 1970-1990" , بغداد , 1970 .
- 39- وزارة الأشغال والإسكان , مديرية الإسكان العامة , "برنامج الإسكان المقترح للإسكان الحضري والإقليمي 1976-1980" . بغداد , 1976 .



P-ISSN: 1996-983X

E-ISSN: 2960-1908

مجلة المخطط والتنمية

Journal of planner and development

Vol 21 Issue 1 2016/12/21

40- وزارة الأعمار والإسكان العراقية، "سياسة الإسكان الوطنية في العراق"، بمساعدة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية الهايبتات، أكتوبر 2010.

المصادر الأجنبية

- 1- Abrams, Charles(1964) " Man s struggle for shellter in an urbanizing world , Mit press , Cambridge , Massachusetts, London , England .
- 2- Alan,Turner,"The Cities of the poor ",CroomHelin, London,1990 .
- 3- Caminos, Habraico&Ggoethert ,Rienhold (1975);" urbanization primer for design of sites & services projects" , MIT press, Cambridge, Massachusetts, London ,England.
- 4- Doxiades."Housing program for Iraq";Baghdad,1955.
- 5- Fathy , Hassan(1973), "Architectural for poor", University of Chicago ,press,chicago,USA .
- 6- Habraken ,(1972) ," Supports an Alt ernative to Mass Housing " , Architectural press, London , England.
- 7- Polservice;"Master plan for Baghdad 1990"; Baghdad, 1969.
- 8- Polservice;"General Housing Program for Iraq"; Baghdad, 1977.
- 9- sopraira , 2003 (squatter settlements consolidation) London .
- 10- Siddiqui, Tasneem , Innovation and Success in sheltering the Urban poor" proceedings of the Symposium on low-cost housing in the Arab region " , United nations ,economic and social commission for 24-28 october ,1992 , unaited nations, economic and social commission for Western Asia (ESCWA) ,Amman.



بسم الله الرحمن الرحيم

م/ استمارة استبيان

عنوان المشروع / تحديد مقترحات لحل مشكلة السكن العشوائي في مدينة بغداد

ملاحظة : المعلومات المطلوبة تستخدم لإغراض البحث العلمي يرجى الدقة في إعطائها مع الشكر والتقدير .

حيدر رزاق محمد الباحث

س/ البحث يقترح تقسيم مدينة بغداد الى اربع حلقات مركزية وفقا لدراسة المخطط الإنمائي المتكامل المعد من قبل شركة (JCCF) والمرفق مع الاستمارة والحلقات هي :-



أ) منطقة المركز .

ب) المنطقة الوسطية .

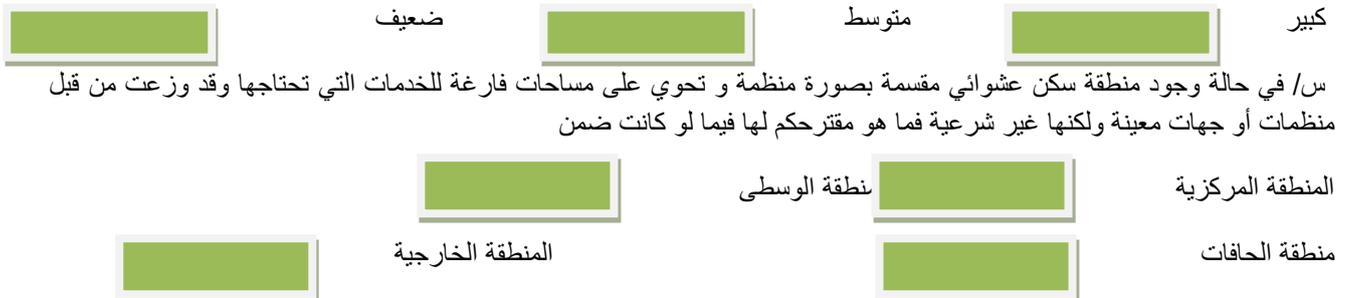
ج) المنطقة الخارجية

د) منطقة الحافات.

ما هي الحلول المناسبة لكل منطقة من هذه المناطق

- 1- الترحيل والإزالة
- 2- تحزيم المنطقة
- 3- تمكين وتطوير (تحسين)
- 4- إزالة وتجديد

س/ للسياسات الإسكانية تأثير في مشكلة السكن العشوائي ما هو برأيك وفي ظل وضع العراق الراهن تأثير هذه السياسات في زيادة ظاهرة السكن العشوائي.



س/ هل تقترح النظر لكل المنطقة العشوائية بنظرة واحدة في وضع الحلول بغض النظر عن نوع وإمكانية الساكنين وعدد الأسر ودخولاتهم والمستوى العلمي لهم, إذا كان الجواب كلا يرجى توضيح مقترحكم.



س/ ما هو برأيك دور منظمات المجتمع المدني بحل مشكلة السكن العشوائي اختر واحدة أو أكثر

- 1- تساعد في التخطيط والتنفيذ لمشاريع إسكان العوائل في هذه المناطق.
- 2- تقديم التصاميم وتحدد نوع الدور والمعايير والكلف.
- 3- ترميم وتحسين السكن الحالي.
- 4- شراء أراضي من الدولة وتقسيمها على ساكني العشوائيات وتقديم الدعم لهم.
- 5- التعاون مع أصحاب المصالح في تحسين أوضاع المناطق العشوائية.
- 6- أخرى يرجى ذكرها.

س/ هل ترى بأن ما ورد في النقاط أعلاه ممكن أن تقوم به جهة حكومية (البلدية أو الوزارات ذات الشأن مثلا).

س/ هل الحل الذي تقترحه لمشكلة منطقة السكن العشوائي تختلف حسب رأيك في حال كون الأسر الساكنة في نفس المدينة أو قادمين من خارجها.

نعم كلا

س / ما هي أسباب ظهور العشوائيات وتزايدها في الفترة الأخيرة ؟ اختر واحدة أو أكثر

- 1- العجز السكني (زيادة في عدد الأسر , عجز في سوق السكن)
- 2- ضعف الأجهزة الرقابية .
- 3- عدم وجود تشريعات حازمة بشأن المتجاوزين.
- 4- الجشع والطمع.
- 5- ترددي الوضع الأمني

س/ في حال الموافقة على سياسة التمليك هل تؤيد منح المتجاوزين قروض بدون فوائد وبتسهيلات معينة وبضمان الأرض المتجاوز عليها .

نعم كلا

